

STATUT CHORZOWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

DZIAŁ 1. PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: „Chorzowska Spółdzielnia Mieszkaniowa”, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Chorzów, ul. Kopalniana 4a.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieokreślony.

§ 2

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych oraz gospodarczych i oświatowo - kulturalnych członków i ich rodzin.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,
 - 2) zarządzanie lub administrowanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy,
 - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 4) *uchylony*
 - 5) 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,
 - 6) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 7) prowadzenie działalności społecznej i oświatowo - kulturalnej na rzecz swoich członków i ich rodzin,
 - 8) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 9) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w trybie art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw/ Dz.U. Nr 125, poz. 873/.

- 10) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu (użytkowych i garaży).
3. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą w celu zaspokajania potrzeb określonych w ust.1, a w szczególności:
- pośredniczyć w obrocie nieruchomościami,
 - pośredniczyć w zakresie zawierania umów ubezpieczenia,
 - wykonywać usługi remontowo-budowlane w lokalach mieszkalnych i użytkowych.
4. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe.
5. Spółdzielnia może zakładać i przystępować do związków rewizyjnych i związków gospodarczych.
6. *uchylony*

DZIAŁ 2. CZŁONKOWIE

ROZDZIAŁ 1. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 3

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługiwało tylko jednemu z nich. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
- W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, z tym, że osobie prawnej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 4

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji. Deklaracja musi być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, miejsce i datę urodzenia oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów zgodnie z § 13 Statutu oraz dane dotyczące wkładów. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.
2. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd, podejmując uchwałę w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji.
3. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia musi zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie jednego miesiąca od dnia otrzymania zawiadomienia. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna.
4. O podjętej uchwale Zarząd powiadamia zainteresowaną osobę w formie pisemnej w ciągu 14 dni od dnia podjęcia uchwały.

§4¹

1. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jedno z następujących wymagań:
 - 1) małżonek jest członkiem Spółdzielni,
 - 2) spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa,
 - 3) przypadło jej, wskutek śmierci małżonka, lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące uprzednio obojgu małżonkom,
 - 4) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub nie dokonania czynności określonych Statutem,
 - 5) nabyła własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
 - 6) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
 - 7) oczekuje ustanowienia, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
 - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) *uchylony*
 - c) prawa odrębnej własności,
 - 8) *uchylony*

2. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jedno z następujących wymagań:
 - 1) oczekuje na ustanowienie odrębnej własności lokalu na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią,
 - 2) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.

§ 5

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) prawo używania przez czas nieokreślony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu uzyskanego na podstawie przydziału lub umowy,
 - 2) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 3) prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
 - 4) prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu i prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczania w porządku obrad oznaczonych spraw,
 - 5) prawo otrzymania na żądanie odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz protokołów wyboru wykonawców, faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi w granicach unormowanych innymi przepisami prawa i w sposób nie naruszający przepisów ustawy o ochronie danych osobowych. Koszty sporządzenia odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie,
 - 6) prawo zaznajamiania się w siedzibie Spółdzielni z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi w granicach unormowanych innymi przepisami prawa i w sposób nie naruszający przepisów ustawy o ochronie danych osobowych, z zastrzeżeniem ust.3,
 - 7) prawo do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
 - 8) prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich sprzeczności z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzącymi w interesy Spółdzielni albo mającymi na celu pokrzywdzenie jej członka,
 - 9) prawo do przeniesienia własności lokalu,

- 10) prawo do odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią w terminach określonych w Statucie,
 - 11) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń i wspólnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem oraz w sposób nie naruszający zasad współżycia społecznego,
 - 12) członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni mają prawo przeglądać w siedzibie Spółdzielni rejestr członków Spółdzielni w sposób nie naruszający przepisów ustawy o ochronie danych osobowych.
3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 6

Członek Spółdzielni jest obowiązany:

1. przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
2. zawiadamiać pisemnie Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni,
3. wnieść wpisowe, zadeklarowane udziały i należne wkłady,
4. uiszczać terminowo opłaty związane z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
5. pokryć koszty nabycia przez Spółdzielnię własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntu.
6. utrzymywać zajmowany przez siebie lokal w należywym stanie oraz współdziałać w ochronie dobra wspólnego,
7. przestrzegać regulaminu porządku domowego,
8. korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
9. na żądanie Zarządu lub administracji osiedla zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego

części lub innych lokali w dodatkowe instalacje oraz dokonania odczytów urządzeń pomiarowych i rozliczeniowych,

10. informować na piśmie o zmianie ilości osób wspólnie zamieszkałych w lokalu spółdzielczym,
11. informować o awariach w lokalu, zwłaszcza gdy zostały zalane lub w inny sposób doznały szkody lokale sąsiednie,
12. wykonywać inne obowiązki określone w Statucie lub umowie zawartej ze Spółdzielnią.

§ 6¹

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Osoba korzystająca z lokalu po wcześniejszym uzgodnieniu terminu powinna lokal udostępnić Spółdzielni w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.

§ 7

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - wypowiedzenia członkostwa,
 - wykluczenia członka,
 - wykreślenia członka,
 - skreślenia członka.
2. Spółdzielnia może rozwiązać stosunek członkostwa tylko przez wykluczenie albo wykreślenie członka.

§ 8

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

3. W razie zamiany przez członka lokalu na inny w zasobach Spółdzielni, na lokal w innej spółdzielni lub na lokal nie będący w dyspozycji spółdzielni mieszkaniowej okres wypowiedzenia wynosi 7 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia następującego po dniu wypowiedzenia.

§ 9

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:
 - a) umyślnie szkodzi Spółdzielni doprowadzając do szkód majątkowych lub działa wbrew jej interesom,
 - b) narusza zasady współżycia społecznego, w szczególności w sposób rażący lub uporczywy narusza obowiązujący w Spółdzielni regulamin porządku domowego,
 - c) uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni i swoim działaniem bądź zaniedbaniem naraża Spółdzielnię na szkodę,
 - d) umyślnie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień.

§ 10

1. Członek nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych może być wykreślony z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy:
 - 1) członek nie wpłacił w terminie wymaganego wpisowego lub udziału albo nie posiada wkładu,
 - 2) w przypadku zbycia przez niego lokalu lub utraty prawa do lokalu,
 - 3) zalega z opłatami za używanie lokalu przez okres sześciu miesięcy, nie wywiązuje się z umów zawartych ze Spółdzielnią, w tym zwłaszcza z ugód i zobowiązań w przedmiocie spłaty zadłużenia wobec Spółdzielni,
 - 4) członek, który nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w zasobach Spółdzielni, nie informuje o zmianie adresu i nie odpowiada na propozycje lokalizacyjne ani nie kontaktuje się ze Spółdzielnią.

§ 11

1. Uchwałę w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka podejmuje Rada Nadzorcza po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka Spółdzielni.

2. Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu albo wykluczeniu ze Spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Zawiadomienie zwrócone z powodu nieodebrania przesyłki lub nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
3. Wykluczony lub wykreślony członek Spółdzielni ma prawo:
 - 1) odwołać się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia otrzymania na piśmie uchwały z uzasadnieniem, członek Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je, albo
 - 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.
4. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
5. Wykluczenie albo 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 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.
6. *uchylony*

§ 12

1. Zmarłego członka skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną – ze skutkiem od dnia jej ustania.
2. Skreślenia dokonuje Zarząd.

ROZDZIAŁ 2. WPISOWE I UDZIAŁY

§ 13

1. Wysokość wpisowego i udziału określa się w stosunku do minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę /Dz.U. Nr 200, poz. 1679 ze zmianami/ i wynoszą one po $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia obowiązującego w dniu uzyskania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni ubiegający się o lokal jest zobowiązany zadeklarować co najmniej:
 - 1) 1 udział – w przypadku ubiegania się o lokal mieszkalny,
 - 2) 2 udziały – w przypadku ubiegania się przez osoby fizyczne o lokal użytkowy,
 - 3) 1 udział – w przypadku ubiegania się przez osoby fizyczne o garaż,
 - 4) 5 udziałów – w przypadku ubiegania się przez osoby prawne o lokal lub garaż,
3. Udział członkowski wnoszony jest odrębnie dla każdego prawa i nie podlega waloryzacji.
4. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Małżonek, który uzyskał członkostwo po śmierci współmałżonka, nie wpłaca wpisowego.
5. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
6. Udział byłego członka wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni. Jeżeli udziały nie zostaną przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni wypłata ich następuje w terminie 3 miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego.

ROZDZIAŁ 3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 14

1. Wnioski członków w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, którymi są sprawy wynikające ze stosunku członkostwa, Zarząd rozpatruje w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest zawiła w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia. Sprawami ze stosunku członkostwa są sprawy dotyczące uprawnień i obowiązków członka, które powstają na skutek przystąpienia do Spółdzielni.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa Zarząd uzasadnia swoją decyzję oraz informuje członka na piśmie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej

w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania uchwała Zarządu staje się ostateczna.

3. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie członka w ciągu jednego miesiąca od dnia jego wniesienia, a Zarząd doręcza odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie będzie rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
6. Organ odwoławczy może rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
7. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
8. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

DZIAŁ 3. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 15

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczych.
2. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, wyklada się w siedzibie Spółdzielni co najmniej na 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia, na którym ma być rozpatrywane.
Każdy członek Spółdzielni ma prawo zapoznać się ze sprawozdaniem.

§ 16

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 4) fundusz wkładów budowlanych,
 - 5) fundusz wkładów zaliczkowych,
 - 6) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 7) fundusz gruntów.
2. Spółdzielnia tworzy także inne fundusze własne na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia oraz przewidziane w odrębnych przepisach.

§ 17

1. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
2. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 51 ust. 4-6 i 8;
 - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z ust.1; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie § 2 ust.2 pkt 1, a przychodami z opłat, o których mowa w § 51 ust.4-6 i 8, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
4. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
5. 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 oświatowo – kulturalnej.

§ 18

Stratę bilansową pokrywa się z funduszy według następującej kolejności:

- 1) fundusz zasobowy,
- 2) fundusz udziałowy,
- 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
- 4) fundusz wkładów budowlanych,
- 5) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

DZIAŁ 1. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 19

1. Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie.
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu.
2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w Statucie. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielni, z zastrzeżeniem postanowień § 22, ogłasza, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.

Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie Spółdzielni, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący.

Przez wartość rynkową lokalu dla członków, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych rozumie się wartość określoną w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę majątkowego.

6. W braku chętnych spośród członków Spółdzielni, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w zasobach Spółdzielni, ogłasza się przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu. W przetargu mogą uczestniczyć członkowie Spółdzielni jak i osoby nie będące członkami Spółdzielni. Umowa o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu zostanie zawarta z uczestnikiem, który zaoferuje najwyższą ceną.

Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu, przez co rozumie się najwyższą cenę, jaka została zaoferowana przez uczestnika przetargu.

7. O przetargu Spółdzielnia zawiadamia poprzez wywieszenie ogłoszenia o przetargu co najmniej na 7 dni naprzód w siedzibie Zarządu Spółdzielni oraz przez jego publikację w prasie lokalnej i stronie internetowej Spółdzielni. W ogłoszeniu o przetargu należy określić czas, miejsce, przedmiot, warunki przetargu albo wskazać sposób udostępnienia tych warunków. Szczegółowe warunki przetargu określa regulamin uchwalony przez Zarząd Spółdzielni.

§ 20

1. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 21

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu, przysługuje mu wówczas roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 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.
3. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio.
4. Przepis ust. 3 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 22

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 21 ust.1 i 2, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 23 lub nie dokonania czynności, o których mowa w § 21 ust.3, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust.2, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1-3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 albo 2 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
5. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust.3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
6. Osoby, przyjęte w poczet członków w trybie ust. 1 i 2 zobowiązane są do wniesienia zwaloryzowanego do wartości rynkowej wkładu mieszkaniowego.
7. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 23 ust.6.
8. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust.3, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.
9. Po wygaśnięciu prawa do lokalu członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka, obowiązane są do opuszczenia i opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.

§ 23

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym dziale.
2. Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
 - 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub

- 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w § 51 ust.4, za 6 miesięcy.
3. W wypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust.2, wobec jednego albo obojga małżonków.
4. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze i przepisy § 11 o uchwale o wykluczeniu członka ze Spółdzielni.
5. Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 2 i 3, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.
6. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
7. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 19 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 51ust.4, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
8. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 6, jest opróżnienie lokalu.

§ 23¹

uchylony

§ 24

uchylony

DZIAŁ 2. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO I GARAŻU

§ 24¹

uchylony

§ 25

uchylony

§ 25¹

1. W budynkach stanowiących własność Spółdzielni – członkowie Spółdzielni, którzy w dniu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych posiadali przydział lokalu wydany na podstawie dotychczasowych przepisów zachowują spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym na nieruchomości.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo nie wygaśnie zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
5. Umowa zbycia spółdzielczego prawa do lokalu musi być zawarta w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności.
6. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali o statusie własnościowego prawa dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 25²

uchylony

§ 26

uchylony

§ 27

1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.
3. Opróżnienie lokalu, do którego prawo wygasło, następuje w trybie § 24 Statutu.

§ 28

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się wszystkie należności i obciążenia prawa do lokalu, w szczególności nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest jego opróżnienie.

§ 29

uchylony

§ 30

uchylony

§ 31

uchylony

§ 32

Postanowienia zawarte w przepisach działu 2 stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych i garaży.

DZIAŁ 3. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

ROZDZIAŁ 1. ZASADY PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALI DLA POSIADACZY LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU

§ 33

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 19 ust.1 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2,
 - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 51 ust.4.
2. Przy ustanowieniu i przeniesieniu odrębnej własności lokali na rzecz członków posiadających lokatorskie prawo do lokalu w budynkach zrealizowanych w latach 1908-1939, w których finansowanie budowy nie było objęte pomocą państwa, przeniesienie własności lokalu nastąpi po uzupełnieniu posiadanego wkładu mieszkaniowego do wysokości wymaganego wkładu budowlanego, ustalonego według wartości rynkowej lokalu, z udzieleniem 50% bonifikaty.
3. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust.1 i 2, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go poprzednicy prawni.

ROZDZIAŁ 2. ZASADY PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALI DLA POSIADACZY WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU

§ 34

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 51 ust.4 i 5.

Postanowienia § 33 ust.2 stosuje się odpowiednio wobec członków lub osób, którzy posiadają spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w budynkach zrealizowanych w latach 1908-1939.

2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na tę osobę ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w ust. 1.
4. *uchylony*
5. *uchylony*

ROZDZIAŁ 3. UMOWA O BUDOWĘ LOKALU

§ 35

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

- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu oraz jego waloryzacji w czasie budowy,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych.

§ 36

1. Koszty budowy lokali ustala się dwuetapowo:
 - 1) wstępnie – przy podpisaniu umowy przez Spółdzielnię z członkiem o budowę lokalu,
 - 2) ostatecznie – po końcowym rozliczeniu z wykonawcami i bankiem.
2. Wkład budowlany odpowiada całości kosztów budowy ustalonych po ostatecznym rozliczeniu zadania inwestycyjnego a przypadających na dany lokal.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 37

1. Z chwilą podpisania umowy wymienionej w § 35 Statutu powstaje ekspektatywa odrębnej własności lokalu, która jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Zbycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu staje się skuteczne po zawarciu umowy zbycia w formie aktu notarialnego oraz z chwilą złożenia deklaracji członkowskiej przez nabywcę lub nabywców i przyjęcia nabywcy w poczet członków.

§ 38

1. Umowa o budowę lokalu może być rozwiązana w wyniku jej wypowiedzenia przez każdą ze stron na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego. Dopuszczalne jest ustanowienie innego terminu w umowie wymienionej w § 35 Statutu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonej w § 35 Statutu, a bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wybudowanych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłyby poważnie utrudnione.

§ 39

1. Umowa o ustanowieniu na rzecz członka odrębnej własności lokalu powinna być zawarta najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania przez Spółdzielnię pozwolenia na użytkowanie budynku.
2. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności również w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
4. Ustanowienie na rzecz członka odrębnej własności może nastąpić tylko na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
5. *uchylony*
6. *uchylony*

§ 40

Ustanowiona na rzecz członka Spółdzielni odrębna własność lokalu jest zbywalna w formie aktu notarialnego, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

§ 41

Ustalenia wymienione powyżej mają odpowiednie zastosowanie również do umów zawieranych przez Spółdzielnię z członkami o ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu w budynkach zakupionych (nabywanych) przez Spółdzielnię.

DZIAŁ 4. NAJEM LOKALI

§ 42

1. Najemcami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży mogą być zarówno członkowie, jak i inne osoby fizyczne posiadające pełną zdolność do czynności prawnych oraz osoby prawne.
2. W przypadku wystąpienia konieczności zapewnienia określonego rodzaju usług lub działalności handlowej dla Spółdzielni, Zarząd wynajmuje lokal najemcy zapewniającemu realizację powyższego celu.

§ 43

W przypadku wielości ofert najemca jest wybierany w drodze przetargu, przy czym w razie równych ofert pierwszeństwo w otrzymaniu lokalu użytkowego mają członkowie Spółdzielni.

§ 44

1. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.
2. Umowa pod rygorem nieważności powinna być sporządzona w formie pisemnej.

§ 45

Najemca zobowiązany jest do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem lokalu i urządzeń w nim znajdujących się. Wysokość zabezpieczenia i termin wpłaty określa Zarząd.

§ 46

Postanowienia zawarte w §§ 42 – 45 stosuje się odpowiednio do oddawania w dzierżawę nieruchomości z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej.

§ 47

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

§ 47¹

uchylony

DZIAŁ 5. ZAMIANY

§ 48

1. Członkowie Spółdzielni mogą za zgodą Zarządu dokonywać zamiany zajmowanych lokali między sobą, jak również zamiany mieszkań z członkami innych Spółdzielni, najemcami lokali należących do zasobów gminy lub innego dysponenta stale wynajmującego lokale, a także właścicielami lokali stanowiących odrębną własność.
2. Zamiana mieszkań między członkami Spółdzielni a osobami, o których mowa w ust. 1, uzależniona jest od wyrażenia zgody przez posiadaczy zamienianych lokali i zawarcia umowy.
3. Zamiana mieszkania na lokal mieszkalny stanowiący odrębną własność bądź o statusie własnościowego prawa wymaga przeniesienia prawa do tego lokalu w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
4. Zarząd w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań na mieszkania odpowiadające uzasadnionym potrzebom członków Spółdzielni i ich rodzin. Realizując powyższe wnioski uwzględnia możliwości finansowe członka ubiegającego się o zamianę.

DZIAŁ 6. UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY

§ 49

1. Otrzymany przez członka Spółdzielni lokal może być używany wyłącznie zgodnie z umową.
2. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub zmianą przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

§ 50

Szczegółowe zasady używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 51

1. Członkowie w pełni pokrywają ponoszone przez Spółdzielnię koszty związane z jej działalnością.
2. Koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi odnoszone są do lokalu, przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z dostawą mediów i usług, utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego budynku umożliwiającego jego odtworzenie, partycypacją w kosztach administracji i zarządu nieruchomością oraz działalnością społeczną i oświatowo-kulturalną. Rozliczenie kosztów następuje zgodnie z ust. 10.
3. Koszty związane z lokalami użytkowymi i mieszkalnymi, w których prowadzona jest działalność gospodarcza odnoszone są do lokalu, przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z dostawą mediów i usług, utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego budynku umożliwiającego jego odtworzenie, partycypacją w kosztach administracji i zarządu nieruchomością oraz działalnością społeczną i oświatowo-kulturalną. Rozliczenie kosztów następuje zgodnie z ust. 10.
4. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
Koszty eksploatacji i utrzymania obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, koszty pakietu podstawowego TV, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
5. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust.9.
6. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

7. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 4 lub 5.
8. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art.5 usm.
9. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną i oświatowo - kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
10. Odniesienie kosztów na osobę lub jednostkę rozliczeniową (powierzchnia, wskazanie urządzenia pomiarowego, wskazanie podzielnika kosztów, standard wyposażenia mieszkania i budynku, charakter lokalu, lokalizacja itp.) i wynikające z tego opłaty przy uwzględnieniu zatwierdzonego planu gospodarczego i zawartych umów, a także zobowiązań wynikających z § 6 Statutu, określa i realizuje Zarząd. Taki sposób rozliczeń dotyczy także wszystkich kosztów powstałych w czasie i w związku z prowadzonym procesem inwestycyjnym.
11. Rada Nadzorcza może ustalić pobieranie indywidualnych opłat od członków za czynności nie ujęte w kosztach działalności Spółdzielni.

§ 52

Członkowie Spółdzielni uczestniczą w spłacie kredytu wraz z odsetkami zaciągniętego na budowę ich zadania inwestycyjnego, przypadającego na dany lokal w wysokości i na warunkach wynikających z zawartej umowy z kredytodawcą lub innych unormowań prawnych umożliwiających obsługę zadłużenia w przewidzianym terminie.

§ 53

1. Opłaty, o których mowa w §§ 51 i 52 Statutu, członek uiszcza co miesiąc z góry do 20 dnia każdego miesiąca.
2. Od nie wpłacanych terminowo należności, o których mowa w §§ 51 i 52 Statutu, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. Odsetki za zwłokę nalicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności.
3. Za opłaty, o których mowa w ust. 1, solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni odpowiadają:
 - a) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
 - b) osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
4. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 3 pkt a, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
5. Członek nie może samowolnie potrącać swoich należności z opłat należnych Spółdzielni.
6. Wszelkie potrącenia lub niedopłaty w zakresie naliczeń opłat stałych lub zaliczkowych traktowane są jako zaległości w opłatach.

§ 54

1. Dodatkowe wyposażenie lokalu to nakłady poniesione przez członka z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie lokalu mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokalu.
2. Wartość nakładów poczynionych z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu nie jest zaliczana na wkład mieszkaniowy lub budowlany.
3. Dodatkowe wyposażenie lokalu stanowi własność członka i podlega rozliczeniu przez członka opuszczającego z członkiem obejmującym lokal. W przypadku braku porozumienia, pośrednikiem jest Zarząd Spółdzielni.
4. Jeżeli członek obejmujący zwalniany lokal nie wyraża zgody na przejęcie dodatkowego wyposażenia lokalu, które nie zostało uznane za przydatne z przyczyn technicznych lub estetycznych, albo którego wartość jest niewspółmiernie wysoka do wartości wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – członek zwalniający lokal obowiązany jest to wyposażenie zabrać, przywracając stan pierwotny lokalu.

DZIAŁ 7. ROZLICZENIA Z TYTUŁU UDZIAŁÓW I WKŁADÓW

<i>uchylony</i>	§ 55
<i>uchylony</i>	§ 56
<i>uchylony</i>	§ 57

III. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 58

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. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw.

ROZDZIAŁ 1. WALNE ZGROMADZENIE

§ 59

1. Najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie.
2. Do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i oświatowo-kulturalnej w tym także podejmowanie uchwał w zakresie uczestniczenia w kosztach związanych z działalnością społeczną i oświatowo-kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię,

- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu w głosowaniu jawnym.
 - 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
 - 6) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
 - 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
 - 9) uchwalanie zmian Statutu (większością 2/3 głosów),
 - 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
 - 11) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 12) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej i ich zastępców.
3. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
 4. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
 5. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie członka może być zaskarżona do sądu.

§ 60

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego. Walne Zgromadzenie jest podzielone na pięć części, cztery obejmują każdy z rejonów administracyjnych Spółdzielni:
 - 1) Rejon administracyjny Żołnierzy Września,
 - 2) Rejon administracyjny Chorzów – Batory,
 - 3) Rejon administracyjny Centrum,
 - 4) Rejon administracyjny Różana – Gałeczki

Piąta część Walnego Zgromadzenia obejmuje członków oczekujących, którzy w zasobach Spółdzielni nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

2. Jeżeli członkowi przysługuje jednocześnie:
 - 1) prawo do lokalu mieszkalnego i użytkowego - podstawę zaliczenia do określonej części stanowi miejsce położenia lokalu mieszkalnego,
 - 2) prawo do dwóch lub więcej lokali mieszkalnych lub użytkowych – podstawę zaliczenia do określonej części stanowi miejsce położenia lokalu, do którego prawo zostało nabyte najwcześniej.

Każdy członek Spółdzielni uczestniczy tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia i przysługuje mu jeden głos.

3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:

- 1) Rady Nadzorczej,
- 2) przynajmniej jednej dziesiątej liczby członków.

Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.

4. W przypadku wskazanym w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

5. O czasie, miejscu i porządku obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części.

Zawiadomienie powinno zawierać czas i miejsce obrad poszczególnych części, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia. Zawiadomienie uznaje się za skuteczne, jeżeli jego odbiór zostanie potwierdzony przez osobę zamieszkałą w lokalu. Doręczenie może nastąpić przez osobę upoważnioną przez Spółdzielnię.

6. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 61

1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim - każdej z jego części – członków.
2. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

Do podjęcia uchwały w sprawie zmiany Statutu, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej konieczne jest, aby za uchwałą opowiedziało się co najmniej 2/3 uczestniczących w Zgromadzeniu.

Głosy oddane na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzeniu podlegają sumowaniu. Uchwałę podpisują członkowie prezydium wszystkich części Walnego Zgromadzenia, wyniki głosowania publikowane są na każdej części i po zsumowaniu na ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

Wyniki głosowania nad każdą uchwałą są jawne i ogłaszane przez Prezydium przed zakończeniem każdej części Walnego Zgromadzenia.

W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

3. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane w siedzibie Spółdzielni na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 3, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni robocze przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
7. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w Statucie.
8. Każdą z części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub wyznaczony przez Radę Nadzorczą jej przedstawiciel.

Członkowie dokonują wyboru Prezydium zebrania w składzie:

- Przewodniczący obrad;
- Sekretarz;

Ukonstytuowane w ten sposób Prezydium kieruje obradami danej części Walnego Zgromadzenia.

Walne Zgromadzenie na każdej z części w miarę potrzeby powołuje trzyosobowe komisje:

- 1) skrutacyjną – celem sprawdzenia prawomocności Walnego Zgromadzenia i liczenia głosów w trakcie jawnych głosowań;
- 2) wnioskową – celem zebrania i przygotowania pod głosowanie wniosków członków Spółdzielni dotyczących jej działalności;
- 3) wyborczą – celem przeprowadzenia wyborów tajnych i obliczenia wyników głosowań.

9. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i sekretarz.

§ 62

1. Jeżeli w porządku obrad Walnego Zgromadzenia są wybory do Rady Nadzorczej członkowie Spółdzielni najpóźniej na 7 dni przed rozpoczęciem pierwszej części Walnego Zgromadzenia zgłaszają na piśmie kandydatów do biura Zarządu Spółdzielni.
Kandydat wyraża pisemną zgodę na kandydowanie i oświadczenie o nie prowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni i o nie posiadaniu zaległych zobowiązań wobec Spółdzielni.
2. O potrzebie zgłaszania kandydatów Zarząd informuje członków Spółdzielni na 21 dni przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia poprzez pisemne zawiadomienia kierowane do członków Spółdzielni zgodnie z § 60 ust.5.
3. Zarząd Spółdzielni przekazuje listę zgłoszonych kandydatów do komisji wyborczej każdej części Walnego Zgromadzenia.
4. Przystępując do wyborów przewodniczący każdej części Walnego Zgromadzenia wzywa przewodniczącego komisji wyborczej do przedstawienia zgłoszonych kandydatów.
5. Komisja wyborcza opracowuje karty wyborcze kandydatów w kolejności alfabetycznej ich nazwisk, a ponadto przy wyborach do Rady Nadzorczej z zachowaniem zasady proporcjonalności określonej w § 63 ust.2 pkt 10.
6. Kandydat nieobecny na części Walnego Zgromadzenia przedstawia pisemną zgodę na kandydowanie.
7. Głosowanie odbywa się na kartach wyborczych, uprawnieni do głosowania skreślają nazwisko kandydata na którego nie głosują. Jeżeli głosujący skreśli mniej kandydatów niż ma być wybranych głos jest nieważny. Karty wyborcze celem głosowania wręcza, zbiera do urny po upływie czasu na ich wypełnienie oraz oblicza głosy komisja wyborcza.

8. Wybrani zostają ci spośród kandydatów, którzy uzyskali największą liczbę głosów.
9. Wyniki głosowania do Rady Nadzorczej zostają wpisywane do protokołu następnie przekazywanego do kolejnych części Walnego Zgromadzenia celem sumowania głosów. Wyniki głosowania publikuje się i ogłoszenia składu Rady Nadzorczej dokonuje na ostatniej części Walnego Zgromadzenia. W przypadku, gdy po zsumowaniu głosów wszystkich części dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką samą ilość głosów rozstrzygnięcia wyborów dokonuje się na ostatniej części Walnego Zgromadzenia w drodze losowania pomiędzy tymi osobami.

ROZDZIAŁ 2. RADA NADZORCZA

§ 63

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności oświatowo-kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej 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 organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy 2 członków Rady przez nią upoważnionych,
 - 8) uchwalanie regulaminów działalności Zarządu i Rad Osiedli,
 - 9) ustalanie wysokości opłat za lokale i inne nieruchomości,
 - 10) ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia i uchwalanie liczby członków w Radzie Nadzorczej z poszczególnych części celem zachowania zasady proporcjonalności.

- 11) uchwalanie regulaminu w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
- 12) uchwalanie zasad określających obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz rozliczeń z tego tytułu,
- 13) uchwalanie regulaminu zasad gospodarowania funduszami utworzonymi w Spółdzielni,
- 14) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego,
- 15) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
- 16) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawach ze stosunku członkostwa oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność,
- 17) podejmowanie uchwał w sprawie rozwiązania stosunku członkostwa przez wykluczenie ze Spółdzielni, wykreślenie z rejestru członków oraz uchwał o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w wypadku określonym w § 23 ust.2,
- 18) wybór biegłego rewidenta dla badania sprawozdania finansowego.

§ 64

1. Rada Nadzorcza składa się z 18 członków Spółdzielni.
Rada Nadzorcza wybierana jest przez Walne Zgromadzenie.
Przy wyborze należy zachować zasadę proporcjonalnej reprezentacji w Radzie Nadzorczej członków z pięciu części, stanowiących podstawę podziału Spółdzielni na części Walnego Zgromadzenia, zgodnie z § 60 ust.1.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.
3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od ostatniej części Walnego Zgromadzenia, na którym ogłoszono jej skład, do ostatniej części Walnego Zgromadzenia odbywanego w trzecim roku od ogłoszenia jej składu.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej. Liczbę kadencji oblicza się biorąc pod uwagę dotychczasowy staż – przed dniem 31 lipca 2007r.
5. Przed upływem kadencji członek Rady Nadzorczej może być odwołany przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów.
Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, wchodzi zastępca, czyli następny członek Spółdzielni, który w czasie wyborów danej części Walnego Zgromadzenia uzyskał kolejno największą liczbę głosów.

§ 65

1. Rada Nadzorcza powołuje Prezydium w składzie:

- Przewodniczący,
- Zastępca Przewodniczącego,
- Sekretarz,

Ukonstytuowane w ten sposób Prezydium organizuje pracę Rady.

Rada Nadzorcza może powołać komisje problemowe dla realizacji swoich statutowych zadań.

Szczegółowe zasady i tryb działania Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

2. Za udział w posiedzeniach członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału, bez względu na ilość posiedzeń, w następującej procentowej wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę:
 - 1) 100% - Przewodniczący Rady Nadzorczej;
 - 2) 90% - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej;
 - 3) 80% - pozostali członkowie Rady Nadzorczej.
3. Wyliczoną zgodnie z ust.2 podstawę zaokrągla się do pełnych złotych. W przypadku nieobecności członka Rady Nadzorczej na posiedzeniu wynagrodzenie ulega proporcjonalnemu obniżeniu.

ROZDZIAŁ 3. ZARZĄD

§ 66

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie dla innych organów.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 67

1. Zarząd składa się z 3 członków - prezesa, zastępcy i członka Zarządu.
2. Członek Zarządu powinien posiadać umiejętności kierowania i organizowania bieżącej działalności Spółdzielni, a także posiadać licencję zarządcy nieruchomości.
3. Członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 68

1. Zarząd Spółdzielni, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, może udzielić jednemu z członków Zarządu pełnomocnictwa do kierowania bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni.
2. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§ 69

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

ROZDZIAŁ 4. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 70

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

§ 71

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni, kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej w Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

§ 72

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

§ 73

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 1 Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka Rady Nadzorczej.
3. Ponadto Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w przypadku:
 - 1) naruszenia obowiązków określonych w § 53 ust. 1, 5 i 6 Statutu,
 - 2) zaistnienia przyczyn pozwalających na wykluczenie lub wykreślenie ze Spółdzielni,
4. Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.
5. Członkiem Rady Nadzorczej i członkiem Zarządu lub pracownikiem Spółdzielni nie może być osoba świadcząca w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej odpłatne usługi na rzecz Spółdzielni.

ROZDZIAŁ 5. ZEBRANIA GRUP CZŁONKOWSKICH

§ 74

uchylony

§ 75

uchylony

ROZDZIAŁ 6. RADY OSIEDLI

§ 76

Do zakresu działania Rady Osiedla należy:

- 1) współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorcą przy ustalaniu planów gospodarczych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności oświatowo-kulturalnej,
- 2) współdziałanie z Radą Nadzorcą w sprawowaniu nadzoru i kontroli nad działalnością administracji osiedla,
- 3) zgłaszanie do Zarządu wniosków i opinii w sprawie działalności lokali użytkowych,

- 4) organizowanie i koordynowanie działalności oświatowo-kulturalnej na terenie osiedla,
- 5) podejmowanie działań w celu podniesienia estetyki osiedla i poprawy warunków bytowych mieszkańców,
- 6) rozpatrywanie i opiniowanie wniosków i skarg zgłaszanych przez członków,
- 7) krzewienie kultury współżycia społecznego i propagowanie poszanowania mienia spółdzielczego, negocjacje ugody w sporach sąsiedzkich.

§ 77

1. Rada Osiedla składa się z 7 członków Spółdzielni wybranych na okres 3 lat przez Walne Zgromadzenie, przy czym każda z części Walnego Zgromadzenia wybiera Radę Osiedla dla swojego rejonu administracyjnego. Przy wyborach do Rady Osiedla postanowienia § 62 ust. 4-8 stosuje się odpowiednio.
Piąta część Walnego Zgromadzenia – członkowie oczekujący – nie wybierają Rady Osiedla.
2. Za udział w posiedzeniach członkowie Rady Osiedla otrzymują wynagrodzenie, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału, bez względu na ilość posiedzeń, w następującej procentowej wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę:
 - 1) 15% - Przewodniczący Rady Osiedla,
 - 2) 12% - pozostali członkowie Rady Osiedla.Postanowienia §64 ust.3 stosuje się odpowiednio.

§ 78

1. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek rezygnacji, ustania członkostwa w Spółdzielni lub zamiany mieszkania na mieszkanie położone na terenie innego osiedla.
3. W wypadku zwolnienia się mandatu członka Rady Osiedla, mandat obejmuje zastępca, który uzyskał w wyborach do Rady Osiedla kolejną największą ilość głosów.

IV. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 79

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

§ 80

Zmiany w treści Statutu wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie z mocą obowiązującą od dnia wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego zmian i nowego, jednolitego tekstu Statutu.

§ 81

W sprawach nie unormowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy ustawy z dnia 16 września 1982r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2003r. Nr 188, poz. 1848, z 2004r. Nr 99, poz. 1001 oraz z 2005r. Nr 122, poz. 1024) – zwanej w treści Statutu „ustawą”, ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116, Dz. U. 2004r. Nr 19, poz. 177 i Nr 63, poz. 591 oraz z 2005r. Nr 72, poz. 643 i Nr 122, poz. 1024) – zwanej w treści Statutu „usm” oraz innych ustaw.

Tekst Statutu został uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 27 listopada 2007r. uchwałą nr 2/S/2007r. w sprawie zmian w Statucie Chorzowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Zmiany do Statutu wpisano do Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem Sądu Rejonowego w Katowicach z dnia 7 stycznia 2008r. (sygn.akt KA.VIII NS-REJ.KRS/028454/07/216).