

Z a ł ą c z n i k
do UCHWAŁY NR 37/07/2022
Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej
„TERESA” w Tychach
z dnia 27 lipca 2022 roku

S T A T U T
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „TERESA” W TYCHACH
(tekst jednolity ustalony 27.07.2022 r.)
ZMIANY w KRS sygn. KA.VIII NS-REJ.KRS/019851/22/468
z dnia 22.07.2022 r.

SPIS TREŚCI

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	str. 3
II. CZŁONKOWIE	str. 4
A. Prawa i obowiązki	str. 4
C. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	str. 9
D. Ustanie członkostwa	str. 11
III. SPÓŁDZIELCZE PRAWO DO LOKALU I ODRĘBNA WŁASNOŚĆ	
LOKALU	str. 12
IV. ZAMIANA MIESZKAŃ	str. 17
V. UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY	str. 18
VI. NAJEM LOKALI I DZIERŻAWA TERENÓW	str. 26
VII. WKŁADY	str. 26
VIII. PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI	str. 32
IX. ORGANY SPÓŁDZIELNI	str. 33
A. Postanowienia ogólne	str. 33
B. Walne Zgromadzenie	str. 34
C. Rada Nadzorcza	str. 43
D. Zarząd	str. 47
D ¹ . Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	str. 49
X. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	str. 50
XI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE	str. 51

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „TERESA” zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2

Siedzibą Spółdzielni jest miasto TYCHY.

§ 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin.
2. Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych Spółdzielnia może w budynkach stanowiących jej własność bądź współwłasność:
 - 1/ ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych
 - 2/ ustanawiać na rzecz członków odrębną własność lokali mieszkalnych oraz przenosić na rzecz członków i osób niebędących członkami własność lokali mieszkalnych, do których osobom tym przysługują spółdzielcze prawa do tych lokali
 - 3/ wynajmować lokale użytkowe i mieszkalne oraz oddawać w dzierżawę tereny członkom i innym osobom.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze (zwanej dalej także: „ustawa Prawo spółdzielcze” lub „Prawo spółdzielcze”), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (zwanej dalej także: „ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych”), innych ustaw oraz niniejszego statutu.
4. Dla realizacji celu określonego w ust. 1 Spółdzielnia:
 - 1/ zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.
 - 2/ prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną na rzecz członków i ich rodzin, a odpłatnie na rzecz innych osób.
 - 3/ nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w wieczyste użytkowanie.
 - 4/ buduje lub nabywa urządzenia pomocnicze i gospodarcze oraz lokale użytkowe.
 - 5/ zarządza lub administruje nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

- 5^{1/} może świadczyć usługi administracyjne w zakresie umów ubezpieczenia lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni zawartych z towarzystwem ubezpieczeniowym przez osoby, którym przysługuje tytuł prawny do tych lokali.
- 6/ może prowadzić wykonawstwo własne lub usługi własne bądź zlecać przedmiotową działalność innym podmiotom gospodarczym.
5. Przedmiotem działalności Spółdzielni, zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności, jest:
- 1/ wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.
 - 2/ zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.
 - 3/ kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
 - 4/ działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem – działalność obiektów kulturalnych.
6. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi zajmującymi się problemami mieszkalnictwa. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych i spółki handlowe bądź do nich przystępować.
7. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania, o którym mowa w ust. 1, w następującym zakresie:
- 1/ działalności w dziedzinie rynku kapitałowego w celu uzyskania odsetek od środków na rachunkach bankowych,
 - 2/ pozostałej działalności wspomagającej usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych.
- Działalność wymieniona w niniejszym ustępie może być prowadzona w ramach osobowości prawnej Spółdzielni.

II. CZŁONKOWIE

A. Prawa i obowiązki.

§ 4

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1/ której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2/ której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3/ której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;

- 4/ której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
 3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
 4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
 5. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1/ nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2/ nabycia ekspektatywy własności;
 - 3/ zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4/ zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5/ upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ww. ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ww. ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6/;
 - 6/ prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
 6. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym

upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 5

1. Warunkiem przyjęcia na członka Spółdzielni właściciela lokalu jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, PESEL, adres zamieszkania oraz stan cywilny, a jeśli przystępujący jest osobą prawną – nazwę, siedzibę, numer wpisu do właściwego rejestru. Za osoby nie mające zdolności do czynności prawnych lub mające ograniczoną zdolność do czynności prawnych deklarację podpisuje przedstawiciel ustawowy.
2. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia do Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O treści uchwały Zarząd zawiadamia zainteresowanego pisemnie w ciągu dwóch tygodni od daty jej powzięcia.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego upoważnionych przez Zarząd z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
4. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale. Odwołanie powinno być rozpatrzone w ciągu 3 miesięcy od daty wniesienia. O decyzji Rady Nadzorczej zainteresowany powinien być zawiadomiony w ciągu 14 dni od dnia podjęcia uchwały wraz z jej uzasadnieniem. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
5. Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni:
 - 1/ osoby, której przysługuje roszczenie o przyjęcie na podstawie art. 14 i art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych chyba, że roszczenie to powstało w związku z ustaniem członkostwa, którego przyczyna dotyczy i tej osoby
 - 2/ osoby, która nabyła w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji, przetargu lub umowy własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności bądź ekspektatywę tych praw

- 3/ osoby, której w wyniku podziału majątku wspólnego małżonków przypadło spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności bądź przypadła jej ekspektatywa ustanowienia tych praw
 - 4/ osoby, której małżonek jest członkiem.
6. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
7. Skreślony.

§ 5¹

Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

§ 6

W zakresie ustalonym postanowieniami ustawy i statutu członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1/ czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni z tym, że członkami organów nie mogą być osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mających tej zdolności
- 2/ prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności
- 3/ prawo do uczestniczenia z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu, prawo do żądania zwołania tego organu, żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad oraz zgłaszania projektów uchwał i poprawek do projektów uchwał
- 4/ prawo zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni
- 5/ prawo żądania otrzymania odpisu obowiązującego statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie
- 6/ prawo do przeglądania rejestru członków
- 7/ prawo zaznajamiania się z rocznymi sprawozdaniami z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniami finansowymi i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlegają one obowiązkowemu badaniu, a także protokołami lustracji, wnioskami polustracyjnymi i informacjami o ich realizacji oraz z umowami zawieranymi z osobami trzecimi
- 8/ prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią

- 9/ prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia
- 10/ prawo do przeniesienia własności lokalu na członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie bądź własnościowe prawo do tego lokalu
- 11/ prawo do zamiany lokalu
- 12/ prawo do współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku zgodnie z przeznaczeniem i w sposób nie utrudniający korzystanie przez innych mieszkańców
- 13/ prawo do korzystania ze świadczeń Spółdzielni w zakresie prowadzonej przez nią działalności gospodarczej i społecznej, kulturalnej i oświatowej
- 14/ prawo do otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi.
Członek zainteresowany otrzymaniem tych dokumentów zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopię chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii dokumentów nie dłuższy jednak niż 14 dni
- 15/ korzystania na Walnym Zgromadzeniu na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta; osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu
- 16/ prawo do udziału w nadwyżce bilansowej,
- 17/ korzystania z innych praw określonych w ustawie i statucie.
Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów określonych w p-kcie 14 pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Wysokość tych kosztów ustala Zarząd Spółdzielni.

§ 7

Członek obowiązany jest:

- 1/ przestrzegać przepisów prawa, statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2/ zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych oraz zdarzeniach mających wpływ na status członkostwa, prawa lub obowiązki członka lub wysokość naliczanych opłat za używanie lokalu,
- 3/ skreślony,
- 4/ wnieść wkład mieszkaniowy,
- 5/ uiszczać opłaty za używanie lokalu zgodnie z § 47 statutu,
- 6/ pokryć poniesione przez Spółdzielnię koszty wykupu gruntów na własność,

- 7/ pokryć wszelkie koszty związane z określeniem przez Spółdzielnię przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali,
- 8/ pokryć koszty wyceny wartości rynkowej lokalu i wkładu w przypadkach określonych w ustawie i statucie,
- 9/ pokryć koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia na jego rzecz własności lokalu, założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej,
- 10/ utrzymywać swój lokal w należyтым stanie,
- 11/ dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
- 12/ przestrzegać regulaminu używania lokali i porządku domowego,
- 13/ na żądanie Spółdzielni udostępnić zajmowany lokal, jeżeli jest to niezbędne do obciążającego Spółdzielnię przeglądu, remontu, konserwacji, usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje, bądź w celu modernizacji, przebudowy budynku czy lokalu oraz montażu, usunięcia lub wymiany wodomierzy mieszkaniowych, nakładek radiowych lub innych urządzeń pomiarowych,
- 14/ na żądanie Spółdzielni udostępnić zajmowany lokal w celu dokonywania odczytu lub kontroli urządzeń pomiarowych,
- 15/ udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 16/ uczestniczyć w pokrywaniu strat,
- 17/ wykonywać inne obowiązki określone w ustawie lub statucie,
- 18/ wnieść opłaty na pokrycie kosztów wystawianych przez Spółdzielnię na jego wniosek zaświadczeń, sporządzania kopii, kserokopii i odpisów wszelkich dokumentów (z wyjątkiem tych, o których mowa w § 6 pkt 5 statutu) w wysokości ustalonej przez Zarząd,
- 19/ w przypadku zamieszkiwania lub wskazania adresu dla doręczeń poza zasobami Spółdzielni – wnieść opłaty na pokrycie kosztów opłaty pocztowej za wysyłanie wszelkiej korespondencji związanej z lokalem w zasobach Spółdzielni.

Skreślony tytuł B

§ 8

Skreślony.

C. Postępowanie wewnętrzne.

§ 9

1. Wnioski członków w sprawach między członkiem a Spółdzielnią skierowane do Zarządu, jeśli statut lub ustawa nie stanowią inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 14 dni, a jeżeli sprawa jest skomplikowana – w ciągu 1-go miesiąca od dnia ich złożenia.
O uchwale Zarządu członek powinien być zawiadomiony na piśmie w ciągu 14 dni od jej podjęcia.
2. Od uchwały Zarządu członek może odwołać się w postępowaniu wewnętrznym do Rady Nadzorczej w następujących sprawach:
 - 1/ odmowy zamiany mieszkania,
 - 2/ odmowy przeniesienia własności lokalu na rzecz członka, któremu przysługuje lokatorskie bądź własnościowe prawo do lokalu,
 - 3/ Skreśla się.
 - 4/ Skreśla się.
3. Zawiadomienie o uchwale Zarządu w sprawach wymienionych w ust. 2 powinno zawierać uzasadnienie z pouczeniem o prawie odwołania się od tej uchwały w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia i o skutkach jego niezachowania (§ 10 ust. 3).
Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu miesiąca od dnia jego wniesienia, a o uchwale Rady członek powinien być zawiadomiony w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia.
Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.
4. Skreśla się.

§ 10

1. Uchwały Zarządu, Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia, których doręczenie przewiduje statut, powinny być doręczone członkom i osobom zainteresowanym pisemnie listami poleconymi lub za pokwitowaniem.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom i osobom niebędącym członkami Spółdzielni na adres ostatnio przez nich podany lub na wskazany przez nich w oświadczeniu adres poczty elektronicznej e-mail. Jeżeli został wskazany adres do korespondencji poza zasobami Spółdzielni, pisma doręcza się listami poleconymi na ten adres.
Członek zobowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swego adresu.

Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu, bądź nie podjęte w terminie uważa się za doręczone prawidłowo.

3. Uchwała organu odwoławczego oraz uchwała organu, od której nie wniesiono odwołania w terminie przewidzianym w statucie są w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczne.

Ust. 4-5 skreślone.

6. Organ pierwszej instancji, który podjął uchwałę, może uchylić uchwałę jeśli uzna, że złożone przez członka odwołanie jest uzasadnione.

D. Ustanie członkostwa.

§ 11

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1/ wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2/ zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3/ zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4/ zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 5/ wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6/ śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej – w przypadku jej ustania (wykreślenia z rejestru);
 - 7/ wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w Spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze dotyczące członków Spółdzielni stosuje się odpowiednio.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni.

§ 11¹

1. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu mieszkalnego może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem.

Wypowiedzenie powinno być dokonane pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu złożenia wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 12

Skreślony.

§ 13

Skreślony.

§ 14

Skreślony.

§ 15

Skreślony.

§ 15¹

Skreślony.

§ 16

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

III. SPÓŁDZIELCZE PRAWO DO LOKALU I ODREBNA WŁASNOŚĆ LOKALU.

§ 17

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny, w stosunku do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo, z zastrzeżeniem ust. 4 powinien być zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach ustanowienia odrębnej własności lokalu.
- 1¹. Odzyskany lokal mieszkalny inny niż wymieniony w ust. 1 Spółdzielnia może oddać w najem, przeznaczyć dla osób eksmitowanych zgodnie z § 49¹, lub przeznaczyć do przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu; przepisy ust. 2 stosuje się odpowiednio. Decyzję w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postano-

wieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej, a także przez wywieszenie ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni oraz budynkach Spółdzielni na tablicach ogłoszeń co najmniej 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

- 2¹. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1/ osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
 - 2/ Osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
3. Tryb i zasady przetargu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Spółdzielnia może ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali:
 - 1/ w sytuacji określonej w art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 2/ w sytuacji określonej w art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 3/ w przypadku zamiany wzajemnej lokali o statusie lokatorskiego prawa.

§ 18

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa, a Spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1.
3. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 19

Skreśla się.

§ 20

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć tylko do jednej osoby albo do małżonków.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców nie podlega egzekucji.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim. Umowę, o której mowa wyżej, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
6. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 5, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 21

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 22

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
2. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
3. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1 i 2, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 23

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
Ust. 2 skreślony.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
Ust. 5 skreślony.
6. 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.

7. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 24

Skreślony.

§ 25

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesieniu 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, postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 26

Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 27

Skreśla się.

Skreśla się tytuł IV.

§ 28

Spółdzielnia zawiera umowę ustanowienia i przeniesienie odrębnej własności lokalu z osobą, której:

- 1/ przysługuje roszczenie o ustanowienie takiego prawa zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych,

2/ z osobą wyłonioną w przetargu zorganizowanym przez Spółdzielnię zgodnie z § 17 ust. 2 i 3.

§ 29

Spółdzielnia może ustanawiać odrębną własność lokali po zaistnieniu faktycznych i prawnych przesłanek określonych w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. pouprawnomocnieniu się uchwały Zarządu Spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności lokali.

§ 30

Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom.

W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.

Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 31

Podstawę do określenia powierzchni lokali dla celów oznaczenia przedmiotu odrębnej własności lokali w uchwale Zarządu, o której mowa w § 29 stanowi powierzchnia ujęta w przydziale lokalu (umowie o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu).

§ 32

Skreśla się.

IV. ZAMIANA MIESZKAŃ.

§ 33

Spółdzielnia umożliwia członkom, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w Spółdzielni dokonanie zamiany wzajemnej zajmowanych przez nich mieszkań.

Zamiana powyższa polega na uzyskaniu lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego.

§ 34

Spółdzielnia może odmówić wyrażenia zgody na zamianę, jeżeli:

1/ Skreśla się.

- 2/ z wnioskiem występuje członek po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej, a przed dokonaniem podziału majątku wspólnego, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu objęte było tą wspólnością,
- 3/ członek nie wywiązuje się z obowiązków statutowych, a w szczególności w zakresie regulowania opłat za używanie lokalu,
- 4/ gdy osoba, z którą członek Spółdzielni zamierza dokonać zamiany nie wywiązuje się z obowiązków finansowych wobec dysponenta lokalu.

§ 35

Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu stosuje się odpowiednio postanowienia statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów (Rozdział VII. WKŁADY.).

V. UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY.

§ 36

1. Członek obowiązany jest używać lokal mieszkalny zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Zmiana przeznaczenia lokalu i jego części wymaga zgody Spółdzielni, niezależnie od wymogów określonych w ustawie – Prawo budowlane.
3. 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 przeznaczenia lokalu bądź jego części.
4. 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.
5. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 37

1. Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić sprawne działanie urządzeń technicznych w budynku umożliwiających członkowi korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, windy i zbiorczej anteny.
2. Do podstawowego zakresu obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokalu należy:
 - 1/ konserwacja, naprawa i wymiana:

- a/ przewodów instalacji wodociągowej wchodzących w zakres podstawowego wyposażenia lokalu do pierwszego (głównego) zaworu odcinającego wraz z tym zaworem,
 - b/ kanalizacji deszczowej zainstalowanej w budynku,
 - c/ pionów instalacji sanitarnej wraz z trójnikiem rozgałęźnym do lokalu bez przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych,
 - d/ przewodów instalacji gazowej do zaworu odcinającego odbiorniki gazowe wraz z zaworem,
 - e/ wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania łącznie z grzejnikami i termoregulatorami z zastrzeżeniem § 38 ust. 3 pkt 13,
 - f/ instalacji elektrycznej (z wyłączeniem gniazd wtykowych, przełączników, podłączeń urządzeń i bezpieczników) do podstawy bezpieczników przy tablicy licznikowej do danego lokalu łącznie z tablicą i gniazdami bezpiecznikowymi,
 - g/ oddawczych skrzynek pocztowych z wyłączeniem zamków i kluczy
- 2/ konserwacja i naprawa instalacji doprowadzającej sygnał TV w zakresie podstawowym z wyjątkiem przewodów przyłączeniowych,
 - 3/ naprawa instalacji dzwonek elektrycznych zasilanych z obwodów administracyjnych bez osprzętu,
 - 4/ skreśla się.
 - 5/ wyposażenie budynków i lokali w instalację domofonową wraz z montażem unifonu w mieszkaniu przy wymianie instalacji domofonowej na instalacje nowszej generacji lub przy montażu nowej instalacji domofonowej oraz konserwacja i naprawa instalacji domofonowej z wyłączeniem unifonów w mieszkaniach.
3. Po wykonaniu robót remontowych Spółdzielnia doprowadza miejsce naprawy do standardowego stanu.

§ 38

- 1. Członek Spółdzielni obowiązany jest utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym.
- 2. Naprawy i wymiany wewnątrz lokali nie zaliczane do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale.
- 3. Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokali uznaje się:
 - 1/ malowanie lub tapetowanie ścian oraz naprawa uszkodzeń tynków, ścian i sufitów,
 - 2/ malowanie drewnianej stolarki okiennej, z zachowaniem kolorystyki przyjętej dla danego budynku, stolarki drzwiowej od strony wewnętrznej i zewnętrznej,

- 3/ malowanie olejne grzejników, rur i innych urządzeń wraz z zabezpieczeniem przed korozją,
 - 4/ konserwacja, naprawa i wymiana kuchenek oraz innych elementów wyposażenia techniczno – sanitarnego,
 - 5/ naprawa, konserwacja i wymiana osprzętu (gniazdka, wyłączniki, bezpieczniki, kostki rozdzielcze itp.),
 - 6/ naprawa i wymiana dzwonek elektrycznych,
 - 7/ naprawa unifonu oraz części instalacji domofonowej znajdującej się w mieszkaniu z zastrzeżeniem § 37 w ust. 2 punkt 5/,
 - 8/ naprawa i wymiana drzwi łącznie z wejściowymi wraz z osprzętem,
 - 9/ naprawa i wymiana podłóg,
 - 10/ drobne remonty (np. naprawa tynku, uzupełnienie płyty betonowej, sufitu lub ścian itd.), odnawianie ścian i innych elementów wyposażenia balkonów z zachowaniem pierwotnej kolorystyki z wyjątkiem przeprowadzania przez Spółdzielnię remontu elewacji całego budynku,
 - 11/ usuwanie niedrożności przewodów kanalizacyjnych od urządzeń sanitarnych w lokalu do pionów zbiorczych,
 - 12/ dezynsekcja, dezynfekcja i deratyzacja lokalu,
 - 13/ konserwacja, naprawa oraz wymiana grzejników i termoregulatorów, które zostały zamontowane przez lokatora we własnym zakresie za zgodą Spółdzielni.
4. Poza naprawami, o których mowa w ust. 2-3, członek jest obowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy lub osób korzystających z lokalu. Dotyczy to także napraw należących do obowiązków Spółdzielni, a w wynikłych z winy członka bądź domowników.
5. W razie nie wykonania przez członka obowiązków określonych w ustępach poprzedzających, Spółdzielnia, po bezskutecznym wezwaniu ma prawo wykonać niezbędne prace na koszt członka.
6. W przypadkach szczególnie uzasadnionych sytuacją losową, Rada Nadzorcza może, na wniosek członka podjąć decyzję o wykonaniu koniecznych napraw na koszt Spółdzielni.

§ 39

Członek nie może bez pisemnej zgody Spółdzielni dokonywać jakichkolwiek przeróbek zmieniających funkcjonalno – użytkowy układ lokalu bądź jego walory estetyczno – użytkowe ani przerabiać instalacji technicznej.

§ 40

1. Przed wydaniem lokalu członkowi jak i przy zwalnianiu lokalu Spółdzielnia sporządza protokół z udziałem członka lub jego pełnomocnika, w którym określa się stan techniczny lokalu, dokonane przeróbki oraz dodatkowe wyposażenie lokalu.
2. W przypadku dokonania przez członka, bez zgody Spółdzielni przeróbek w lokalu, członek obowiązany jest doprowadzić lokal do stanu pierwotnego lub pokryć koszty wykonania tych prac przez Spółdzielnię.
3. W razie nie uczestniczenia członka (upoważnionej osoby) w ustaleniu stanu lokalu, sporządzenie protokołu następuje komisyjnie.

§ 41

1. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym i technicznym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.
2. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nie zaliczone do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie mieszkań, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową mieszkania.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 2 nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków.
4. Spółdzielnia nie odpowiada za szkody w elementach dodatkowego wyposażenia będące następstwem koniecznych robót remontowych, modernizacyjnych czy usuwania awarii, obciążających Spółdzielnię.

§ 42

W przypadku zwolnienia lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu wartości rynkowej lokalu.

§ 43

1. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu członek Spółdzielni, a także inna osoba korzystająca z lokalu powinna udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - 1/ dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,

- 2/ zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni,
- 3/ przeprowadzenia w lokalu lub budynku: remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji.
2. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, członek Spółdzielni, a także inna 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.
 3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia obowiązana jest zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
 4. Członek pozostawiający lokal niezamieszkały przez okres dłuższy niż 1 miesiąc winien wskazać osobę upoważnioną do opieki nad lokalem i udostępnienia lokalu w celu umożliwienia wykonania przez Spółdzielnię obowiązków, o których mowa w ust. 1. Członek odpowiedzialny jest za szkodę wynikłą z niedopełnienia powyższego obowiązku.
 5. W przypadku nie udostępnienia lokalu do przeprowadzenia przeglądów (w szczególności: instalacji gazowej, elektrycznej lub wentylacji, itp.) lub do przeprowadzenia niezbędnych prac (w szczególności wymiany wodomierzy, nakładek radiowych itp.) po wcześniejszym podaniu terminu takiego przeglądu lub prac, członek zobowiązany jest wnieść opłaty na pokrycie kosztów doręczenia wezwań do udostępnienia lokalu lub innych kosztów powstałych w związku z wykonaniem tych czynności (np. koszty usługi, dojazdów wykonawców itp.). Wysokość opłat z tego tytułu ustala Zarząd.

§ 44

Szczegółowe zasady używania lokali w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 45

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie comiesięcznych opłat.

2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie comiesięcznych opłat.
4. Właściciele lokali niebędący 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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię przez wnoszenie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa wyżej 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, instalacji domofonowej oraz odpisy na fundusz remontów zasobów mieszkaniowych.

§ 46

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 45 jest ustalana przez Zarząd na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin wewnętrzny uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Regulamin ten powinien zawierać przede wszystkim:

- 1/ określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów,
 - 2/ określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów,
 - 3/ możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nie równorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
 - 4/ różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
 - 5/ zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali,
 - 6/ możliwość zarachowania wpłat członków z tytułu opłat na poszczególne tytuły opłat,
 - 7/ sposób dokonania zapłaty.
3. Różnica między faktycznymi kosztami i faktycznymi przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wyodrębnionej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 47

1. Opłaty, o których mowa w § 45 powinny być uiszczane z góry do 26-go dnia miesiąca za dany miesiąc.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić członków i osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali lub własność lokali:
 - a/ co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku opłat zależnych od Spółdzielni;
 - b/ co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin w przypadku opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, wody oraz odbioru ścieków, odpadów komunalnych.

Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

- 2¹. Sposób zawiadamiania o zmianie wysokości opłat i rozliczeniach, o których mowa w ust. 2 określa Regulamin ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali. Zawiadomienia wygenerowane elektronicznie z użytkowanego przez Spółdzielnię systemu informatycznego nie wymagają podpisu członków Zarządu.

3. Osoby, o których mowa w ust. 2 mogą kwestionować zasadność zmiany opłat na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową, jeśli zmiany dotyczą opłat:
 - a) zależnych od Spółdzielni, ponoszą one opłaty w dotychczasowej wysokości,
 - b) niezależnych od Spółdzielni, ponoszą one opłaty w zmienionej wysokości.
4. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przedstawić kalkulację wysokości opłat.

§ 48

1. Za opłaty, o których mowa w § 45 solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami 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.
- 1¹. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem nabycia prawa do lokalu.
3. Obowiązek uiszczania opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu przez członka (osobę uprawnioną) i oddania kluczy. Postanowienie ust. 2 stosuje się odpowiednio.
4. Od niewpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia pobiera odsetki za opóźnienie w wysokości ustawowej. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarząd może zwolnić członka z obowiązku zapłaty odsetek w całości lub w części.
5. Członek nie może potrącać swoich należności z opłat za używanie lokalu.
6. Osoby zalegające z opłatami zobowiązane są do pokrycia kosztów sporządzania i doręczenia im powiadomień i wezwań do zapłaty. Wysokość tych kosztów ustala Zarząd.

VI. NAJEM LOKALI I DZIERŻAWA TERENÓW.

§ 49

1. Najemcami lokali użytkowych mogą być zarówno członkowie jak i inne osoby fizyczne oraz osoby prawne.
2. Wyboru najemcy dokonuje Zarząd kierując się najkorzystniejszą ofertą i możliwością zaspokojenia potrzeb członków.
3. Najemcy lokali zobowiązani są wpłacić na rzecz Spółdzielni kaucję dla zabezpieczenia należności z tytułu najmu w wysokości ustalonej przez Zarząd.
4. Warunki najmu, w tym wysokość i sposób wniesienia kaucji określa szczegółowo umowa.

§ 49¹

1. Zarząd może oddawać w najem lokale mieszkalne o obniżonym standardzie wygospodarowane z pomieszczeń ogólnego użytku.
Lokale powyższe mogą być przeznaczone także dla osób eksmitowanych z lokali spółdzielczych, nie mających uprawnień do lokalu socjalnego.
2. Warunki najmu określa umowa, która może przewidywać obowiązek wniesienia przez najemcę kaucji zabezpieczającej należności z tytułu najmu, w wysokości określonej przez Zarząd.

§ 50

1. Spółdzielnia może oddawać w dzierżawę tereny osobom fizycznym lub prawnym prowadzącym działalność gospodarczą.
2. O przeznaczeniu wolnego terenu do oddania w dzierżawę w celu zabudowy decyduje Rada Nadzorcza określając tryb wyłonienia dzierżawcy oraz istotne warunki dzierżawy.

VII. WKŁADY.

§ 51

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona przez członka w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków.
2. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka na pokrycie całości kosztów budowy przypadającej na jego lokal.

3. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal zgodnie z warunkami wynikającymi z wiążącej Spółdzielnię umowy kredytowej i obowiązujących przepisów w zakresie spłaty kredytu.
4. Wysokość i sposób wniesienia wkładu określa Zarząd biorąc za podstawę postanowienie ustawy i statutu.

§ 52

1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie realizujący roszczenie z art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z ust. 8 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie w związku z realizacją zamiany mieszkań wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z ust. 9 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
3. Członek uzyskujący ponownie na podstawie § 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, do którego wygasło prawo mu przysługujące wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości należnego tej osobie wkładu z tytułu wygasłego prawa zgodnie z ust. 10 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
4. Wkład mieszkaniowy członek obowiązany jest wnieść w całości przy zawieraniu umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 i 3 wkład mieszkaniowy może zostać uznany za wniesiony z chwilą zawarcia umowy z zastrzeżeniem, że członek zobowiąże się do wniesienia lub uzupełnienia wkładu w wymaganej wysokości, w wyznaczonym przez Spółdzielnię, nie krótszym niż 14 dni terminie, w razie wystąpienia przeciwko Spółdzielni przez osoby trzecie z roszczeniem o wypłatę (zwrot) wkładu lub jego części, lub jakiegokolwiek innej sytuacji

mogącej skutkować koniecznością wypłaty przez Spółdzielnię wkładu w całości lub części na rzecz osób trzecich.

5. 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.
6. Z wartości rynkowej, o której mowa w ust. 5 potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 45 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
7. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ust. 6 jest opróżnienie lokalu. Ustalenie wartości rynkowej lokalu następuje według stanu na dzień wygaśnięcia prawa.
8. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem w trybie art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych występują osoby uprawnione, Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia prawa. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

Spółdzielnia wypłaca należność z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego lub jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

9. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w związku z realizacją zamiany mieszkania, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.

W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą w wyniku zamiany spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

Spółdzielnia wypłaca należność z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego lub jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu w wyniku zamiany.

10. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu przez byłego członka, Spółdzielnia określa należny osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia prawa.

W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

11. Koszt wyceny wartości rynkowej lokalu obciąża członka, któremu wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

§ 52¹

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie § 17 ust. 2 statutu Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1/ wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;

- 2/ opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1/, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 53

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu ustaloną na dzień wygaśnięcia prawa. 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.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

§ 54

1. Osoba uzyskująca prawo odrębnej własności do zwolnionego lokalu, do którego wygasło spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo najmu wnosi wartość rynkową lokalu ustaloną w wyniku przetargu zorganizowanego przez Spółdzielnię.
2. Wartość rynkową osoba, o której mowa w ust. 1 obowiązana jest wnieść w całości przy zawieraniu umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

3. Koszt wyceny przez rzeczoznawcę wartości rynkowej lokalu dla celów postępowania przetargowego, wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 55

1. Wartością rynkową lokalu, w rozumieniu statutu, jest wartość określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. Skreślony.
3. Skreślony.

§ 56

Wycenę wartości rynkowej lokalu zleca rzeczoznawcy Spółdzielnia w przypadku rozliczeń z osobami uprawnionymi w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu, ustanawianiem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i prawa odrębnej własności do zwolnionego lokalu – na koszt tych osób.

§ 57

Wypłata należności z tytułu wartości lokalu następuje w terminie 3 miesięcy od opróżnienia lokalu. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalona w związku z postępowaniem przetargowym, wypłata następuje w terminie 3 miesięcy od wyłonienia nabywcy w tym postępowaniu.

Wypłata należności spadkobiercom następuje nie wcześniej niż z upływem 1 miesiąca od przedłożenia dowodu nabycia do niej prawa.

§ 58

Spółdzielnia potrąca z należności z tytułu wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu przysługującej osobom uprawnionym wzajemne roszczenia Spółdzielni, a w szczególności z tytułu niewniesionych opłat za używanie lokalu wraz z należnościami ubocznymi, kosztów ustalenia wartości rynkowej lokalu, kosztów orzeczenia i wykonania eksmisji.

§ 59

Skreślony.

VIII. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI.

Skreślony tytuł A.

§ 59¹

Skreślony.

§ 59²

Skreślony.

Skreślony tytuł B.

§ 60

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 ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2/ spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa – jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
 - 3/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 45.
2. Wpłat, o których mowa w ust. 1 członek winien dokonać w terminie wyznaczonym przez Zarząd.

§ 61

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia obowiązana jest zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1/ spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań 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 § 45.

2. Wpłać, o których mowa w ust. 1 osoba, o której mowa w ust. 1 obowiązana jest dokonać w terminie wyznaczonym przez Zarząd.

§ 62

Skreślony.

§ 63

Skreślony ust. 1 i oznaczenie ust. 2.

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

IX. ORGANY SPÓŁDZIELNI.

A. Postanowienia ogólne.

§ 64

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1/ Walne Zgromadzenie
 - 2/ Rada Nadzorcza
 - 3/ Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni wymienionych w ust. 1 p-pty 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organu Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów.
4. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, chyba, że ustawa lub statut wymagają kwalifikowanej większości. Przy obliczaniu zwykłej większości głosów uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale. W pozostałych przypadkach uwzględnia się głosy za, przeciw i wstrzymujące się.
5. Tryb zwoływania Walnego Zgromadzenia oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez ten organ określa statut, a pozostałych organów określa statut i przewidziane w nim regulaminy tych organów.

B. Walne Zgromadzenie.

§ 65

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Jeżeli liczba członków Spółdzielni przekracza 500, Walne Zgromadzenie dzieli się na części.
3. Ustala się podział Walnego Zgromadzenia na 2 części.
4. Jako kryterium przynależności do danej części Walnego Zgromadzenia przyjmuje się położenie lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu (udziału we współwłasności lokalu).
5. Zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza przy uwzględnieniu, iż członkowie uprawnieni do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości nie mogą być zaliczeni do różnych części Walnego Zgromadzenia.
6. W razie przysługiwania członkowi praw do dwu lub większej ilości lokali położonych na terenie objętym różnymi częściami Walnego Zgromadzenia, członek winien wskazać w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię tę część Walnego Zgromadzenia, do której będzie przynależać. W braku wskazania przez członka, zaliczenia dokonuje Spółdzielnia.

§ 66

1. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności. Spółdzielnia dołącza pełnomocnictwo do protokołu z tej części Walnego Zgromadzenia, w której uczestniczył pełnomocnik. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu danej części Walnego Zgromadzenia. Zaleca się aby pełnomocnictwo było dostarczone do Spółdzielni na dzień przed rozpoczęciem danej części Walnego Zgromadzenia, w której uczestnictwa dotyczy.
2. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych, biorą udział w Walnym Zgromadzeniu poprzez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych. Osoby takie nie mogą być członkami organów Spółdzielni.

- 3¹. Pełnomocnikiem, o którym mowa w ust. 1-2 nie może być członek Zarządu Spółdzielni ani pracownik Spółdzielni (chyba, że pracownik jest również członkiem Spółdzielni zatrudnionym na podstawie spółdzielczej umowy o pracę).
4. Każdy członek Spółdzielni ma prawo uczestniczyć tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia i przysługuje mu jeden głos.
5. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej (1 osoba) lub pomocy eksperta (1 osoba). Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu. Członek korzystający z pomocy tych osób winien ten fakt zgłosić Spółdzielni pisemnie (z podaniem imienia i nazwiska ww. osób) najpóźniej na 2 dni przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Rady Nadzorczej, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz osoby zaproszone przez Zarząd w uzgodnieniu z Radą Nadzorczą.

§ 67

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej 1 raz w roku, w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1/ Rady Nadzorczej,
 - 2/ przynajmniej 1/10 nie mniej jednak niż 3 członków,
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu zwołania.
4. W przypadkach wskazanych w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, na koszt Spółdzielni.

§ 68

1. O czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia (każdej jego części) zawiadamia się członków, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą - co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce i porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów, które będą przedmiotem obrad, a także informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady w terminie do 15-tu dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

3. Zawiadomienie wywiesza się na tablicach ogłoszeń znajdujących się w siedzibie Spółdzielni oraz klatkach schodowych budynków Spółdzielni, a także poprzez publikację zawiadomień na stronie internetowej Spółdzielni pod adresem www.snteresa.pl (lub innym ujawnionym w Krajowym Rejestrze Sądowym).

§ 69

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków, w terminach i w sposób określony w ustawie i statucie.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków z zastrzeżeniem ust. 3.
3. W sprawach: likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej $\frac{1}{20}$ ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem należących do kompetencji Walnego Zgromadzenia wyborów i odwoływania członków organów Spółdzielni.
6. Żądanie zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad oraz projekty uchwał Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

W tym samym terminie wyklada się uzupełniony porządek obrad.

7. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10-ciu członków. W celu weryfikacji członków zgłoszenie powinno zawierać jego imię, nazwisko, adres oraz własnoręczny podpis.
Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 6 w terminie do 15-tu dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
8. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
9. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 70

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu przez członka lub Zarząd Spółdzielni w trybie określonym w art. 42 ustawy - Prawo spółdzielcze.

§ 71

1. Obrady każdej części Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny członek Rady Nadzorczej przez nią upoważniony.
2. Otwierający obrady zarządza wybory Prezydium danej części Walnego Zgromadzenia w składzie: - przewodniczący, sekretarz i dwaj asesorowie.
Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.
3. Po objęciu swych funkcji przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia przedstawia porządek obrad.
4. Każda część Walnego Zgromadzenia wybiera komisje:
 - 1/ komisję skrutacyjno-mandatową w składzie co najmniej 3 osób, której zadaniem jest sprawdzenie kompletności listy obecności, zbadanie ważności mandatów pełnomocników osób prawnych – członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych lub całkowicie jej pozbawionych, stwierdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia, obliczanie wyników głosowania i ich

ogłaszania, wykonywanie innych czynności technicznych związanych z obsługą głosowania,

2/ inne komisje w razie potrzeby.

5. Każda komisja wybiera ze swojego grona przewodniczącego i sekretarza.

Z czynności każdej komisji sporządza się protokół, który podpisują wszyscy jej członkowie, a przewodniczący komisji składa danej części Walnego Zgromadzenia sprawozdanie.

6. Ustalenia komisji zapadają zwykłą większością głosów.

7. Członek komisji ma prawo zgłosić do protokołu odrębne zdanie z prawem uzasadnienia swojego stanowiska wobec Walnego Zgromadzenia.

8. Członkiem komisji skrutacyjno-mandatowej nie może być kandydat do Rady Nadzorczej.

9. Jeżeli członkowie Spółdzielni nie wyrażają zgody na uczestniczenie w pracach komisji Walnego Zgromadzenia, to na członków komisji mogą być wybrane osoby prowadzące obsługę Walnego Zgromadzenia (np. członkowie Zarządu lub pracownicy Spółdzielni).

§ 72

1. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad przewodniczący otwiera dyskusję udzielając głosu w kolejności zgłaszania się; za zgodą większości obecnych dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.

Na zarządzenie Przewodniczącego zgłoszenia powinny być dokonywane na piśmie z podaniem imienia i nazwiska.

2. Członkom Rady Nadzorczej i Zarządu przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.

3. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę mówcy, jeżeli odbiega on od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień. Nie stosującym się do uwag przewodniczący może odebrać głos, a osobie, która w danej sprawie już przemawiała, nie udzielić głosu.

4. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością zgłaszania się.

Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności dotyczące:

1/ głosowania

2/ przerywania dyskusji,

3/ zamknięcia listy mówców,

4/ ograniczenia czasu przemówień,

5/ zarządzenia przerwy,

- 6/ kolejności i sposobu uchwalania wniosków.
5. Wnioski formalne Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.
- W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw”.
6. W przypadkach uniemożliwiających prowadzenie obrad jakiegokolwiek części Walnego Zgromadzenia, obrady mogą być przerwane na podstawie uchwały podjętej przez daną część Walnego Zgromadzenia, określającej równocześnie termin kontynuowania przerwanych obrad.
7. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia poddaje pod głosowanie projekty uchwał.

§ 73

1. Kandydatów do Rady Nadzorczej mają prawo zgłaszać członkowie nie później niż na 15 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
- Zgłoszenie kandydata winno być poparte przez co najmniej 10 członków Spółdzielni.
- 1¹. Weryfikacji wymaganej liczby członków popierających kandydata do Rady Nadzorczej dokonuje Zarząd Spółdzielni w 15 dniu przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. W przypadku braku poparcia przez wymaganą liczbę członków, Zarząd Spółdzielni nie zamieszcza kandydata na karcie wyborczej i powiadamia go o tym.
2. Zgłoszenie winno zawierać:
- imię, nazwisko i adres zamieszkania kandydata
 - imię, nazwisko i adres zamieszkania zgłaszającego.
3. Kandydat powinien przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 1 stawić się osobiście w siedzibie Spółdzielni i złożyć pisemną zgodę na kandydowanie oraz oświadczenie odnośnie:
- nieprowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni (art. 56 ust. 3 ustawy – Prawo spółdzielcze),
 - braku przeszkód, o których mowa w art. 57 ustawy – Prawo spółdzielcze.
- W przypadku niespełnienia tych warunków zgłoszenie uważa się za nieskuteczne, a kandydata nie zamieszcza się na karcie wyborczej.
4. Listę kandydatów sporządza Zarząd Spółdzielni w układzie alfabetycznym.
5. Skreślony.

6. Do Rady Nadzorczej mogą być wybrani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, które biorą udział w Walnym Zgromadzeniu jako pełnomocnicy osób prawnych.
7. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady jest nieważna.
8. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady. Ponowny wybór na członka Rady Nadzorczej może nastąpić po przerwie trwającej co najmniej 1 kadencję.

§ 74

Kandydaci zamieszczeni na karcie wyborczej mają prawo zaprezentowania się członkom Spółdzielni na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia z podaniem informacji o dotychczasowej działalności i zamierzeniach, a także odnośnie zalegania z opłatami za używanie lokalu.

Członkowie mogą zadawać inne pytania.

§ 75

1. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się za pomocą kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w układzie alfabetycznym.
Karty wyborcze wydaje się na podstawie mandatów.
2. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności komisji skrutacyjno-mandatowej.
3. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
4. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - 1/ zawiera większą liczbę nazwisk niż ustalona na liście kandydatów,
 - 2/ karta wyborcza jest przekreślona bądź zniszczona,
 - 3/ na karcie pozostaje więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
5. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja skrutacyjno - mandatowa, która z czynności tych sporządza protokół.
Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania z danej części Walnego Zgromadzenia.
6. Za osoby wybrane uważa się kandydatów, którzy otrzymali największą liczbę głosów członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

7. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów, a powoduje to przekroczenie liczby miejsc w Radzie, wybranym członkiem Rady Nadzorczej zostaje członek o najdłuższym stażu członkowskim.
8. Stwierdzenie wyników wyborów lub odwołania członka Rady Nadzorczej następuje w formie uchwały.
9. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie – w trybie przewidzianym dla wyboru członka Rady.

§ 76

1. Sprawy dotyczące sposobu obradowania nie objęte statutem rozstrzyga Prezydium danej części Walnego Zgromadzenia zgodnie z przyjętymi ogólnie zasadami obradowania.
2. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad.
3. W terminie nie dłuższym niż 14 dniowym od zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia Przewodniczący poszczególnych części Walnego Zgromadzenia dokonują, na podstawie protokołów z tych części, ustaleń w przedmiocie czy i o jakiej treści uchwały Walnego Zgromadzenia zostały podjęte.

Z powyższych ustaleń sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący wszystkich części Walnego Zgromadzenia. W razie nieobecności Przewodniczących, czynności powyższe wykonują sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

O podjętych uchwałach Zarząd Spółdzielni zawiadamia członków Spółdzielni poprzez ogłoszenie w siedzibie Spółdzielni oraz w budynkach na tablicach ogłoszeń w terminie do siedmiu dni od daty sporządzenia protokołu, o którym mowa wyżej.

§ 77

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz.
2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7-miu dni od dnia odbycia tej części zgromadzenia.
3. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich części i protokół, o którym mowa w § 76 ust. 3.
4. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

5. Za stronę techniczno-administracyjną Walnego Zgromadzenia, w tym za sporządzenie protokołów i ich udostępnienie członkom odpowiada Zarząd Spółdzielni.

§ 78

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1/ uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 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,
- 3/ rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4/ podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5/ Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej z zastrzeżeniem unormowań zawartych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 6/ podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich jak również w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji,
- 7/ oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8/ podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9/ rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w I-szej instancji w sprawach określonych w statucie,
- 10/ uchwalanie zmian statutu,
- 11/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12/ upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
- 13/ wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14/ uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej i jego zmian,
- 15/ podejmowanie uchwał o utworzeniu funduszy Spółdzielni nie wymienionych w statucie,
- 16/ wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,

17/ skreślony.

C. Rada Nadzorcza.

§ 79

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 80

1. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków wybranych spośród członków Spółdzielni.
2. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie spośród kandydatów zgłoszonych przez członków Spółdzielni w trybie określonym w § 73 statutu.

§ 81

Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata i biegnie od dnia spisania protokołu, o którym mowa w § 76 ust. 3 statutu Spółdzielni z Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana do odbywanego w trzecim roku kadencji Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.

§ 82

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1/ odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
 - 2/ zrzeczenia się mandatu,
 - 3/ ustania członkostwa w Spółdzielni.Zrzeczenie się mandatu jest skuteczne z chwilą zapoznania się Rady Nadzorczej ze złożoną rezygnacją.
2. W odniesieniu do członka Rady Nadzorczej, który został zawieszony na podstawie art. 56 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze najbliższe zwołane Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka z Rady Nadzorczej.
- 2¹. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat przed upływem kadencji, lub został odwołany przez Walne Zgromadzenie wstępuje osoba, która otrzymała największą liczbę głosów spośród kandydatów, którzy nie weszli w skład Rady Nadzorczej w ostatnich wyborach, a jeśli nie wyrazi ona zgody na członkostwo w Radzie Nadzorczej – osoba, która otrzymała kolejno największą liczbę głosów. Postanowienia § 75 ust. 7 stosuje się odpowiednio.

3. Kadencja członków Rady Nadzorczej wybranych zgodnie z ust. 2¹ trwa do końca kadencji Rady Nadzorczej.

§ 83

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1/ uchwalanie 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 wykonania 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,
 - d/ dokonywanie okresowych ocen działalności Zarządu w zakresie windykacji należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne oraz przeprowadzanie z dłużnikami Spółdzielni rozmów dotyczących tego zadłużenia,
- 3/ podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej w tym dzierżawy terenów, o której mowa w § 50 ust. 2 statutu,
- 4/ podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych lub występowania z nich,
- 5/ zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6/ rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 7/ rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym w sprawach określonych w statucie,
- 8/ podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach - do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
- 9/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia w przypadkach określonych w ustawie lub statucie
- 10/ skreślony,
- 11/ skreślony,

- 12/ żądanie przeprowadzenia lustracji, uczestniczenia w niej, przedstawienie Walnemu Zgromadzeniu wniosków z przeprowadzonej lustracji i nadzór nad ich wykonywaniem,
 - 13/ podejmowanie uchwał w sprawie poddania badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości rocznych sprawozdań finansowych wraz ze wskazaniem biegłego rewidenta,
 - 14/ wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcę (zastępców),
 - 15/ ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
 - 16/ skreślony,
 - 17/ podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w zarząd budynków nie stanowiących własności Spółdzielni,
 - 18/ uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - 19/ uchwalanie regulaminów: Zarządu, Komisji Rady Nadzorczej oraz zasad wynagradzania członków Zarządu,
 - 20/ uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni i porządku domowego,
 - 21/ uchwalanie szczegółowych zasad planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasad ustalania wysokości opłat za lokale,
 - 22/ uchwalanie regulaminu określającego tryb i zasady przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokali,
 - 23/ uchwalanie regulaminu określającego zakres działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię, zasady rozliczania kosztów tej działalności oraz ustalanie obciążeń finansowych członków z tego tytułu,
 - 24/ uchwalanie zasad zlecania robót budowlanych, remontowych, dostaw materiałów i innych usług,
 - 25/ inne uprawnienia przewidziane w statucie.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 84

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego co najmniej 1 raz w miesiącu .

2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje w terminie 7 dni od dnia spisania protokołu, o którym mowa w § 76 ust.3 statutu Spółdzielni – w celu jej ukonstytuowania się - Przewodniczący ustępującej Rady Nadzorczej lub jego zastępca.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 85

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i jej Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz zaproszeni goście w zależności od omawianej tematyki.

§ 86

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład, którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca i sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady.

§ 87

Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne Komisje stałe lub czasowe, ustalając zakres działania tych Komisji.

§ 88

Pozostałe sprawy związane z trybem obradowania i podejmowania uchwał oraz organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§ 88¹

1. Za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej przysługuje członkom Rady wynagrodzenie, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń.
2. Podstawę miesięcznego ryczału stanowi minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu.
3. Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej wynosi dla:
 - 1/ Przewodniczącego Rady Nadzorczej 70 % podstawy,
 - 2/ Z-cy Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Sekretarza Rady Nadzorczej 65 % podstawy,
 - 3/ pozostałych członków Rady Nadzorczej 60 % podstawy.
4. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie Rady nie odbywa się, to wynagrodzenie nie przysługuje.

5. W przypadku nieobecności członka Rady w posiedzeniu Rady Nadzorczej obniża się wynagrodzenie proporcjonalnie do ilości posiedzeń w danym miesiącu.

D. Zarząd.

§ 89

1. Zarząd składa się z trzech osób w tym Prezesa i jego zastępcy (zastępców) wybranych przez Radę Nadzorczą. Członkiem Zarządu może być osoba nie będąca członkiem Spółdzielni.
2. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać wiedzę oraz umiejętność kierowania i organizowania pracy.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy – na podstawie umowy o pracę.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. Członek Zarządu może zrzec się funkcji w Zarządzie w formie pisemnej lub ustnie do protokołu Rady Nadzorczej. Zrzeczenie jest skuteczne z chwilą dojścia do wiadomości Rady Nadzorczej z tym, że członkostwo w Zarządzie ustaje w terminie ustalonym przez Radę Nadzorczą nie później jednak niż w ciągu jednego miesiąca kalendarzowego od daty złożenia rezygnacji.

§ 90

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1/ podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz ustanawiania spółdzielczego prawa do lokali mieszkalnych i prawa odrębnej własności lokali,
 - 2/ sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno-wychowawczej,
 - 3/ prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4/ zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 5/ sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,

- 6/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 7/ zaciąganie kredytów bankowych w wysokości uchwalonej przez Walne Zgromadzenie,
 - 8/ udzielanie pełnomocnictw,
 - 9/ współdziałanie z organami władzy samorządowej i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - 10/ podejmowanie decyzji w sprawach oddawania w najem lokali, części budynków oraz dzierżawę gruntów,
 - 11/ ustalanie wysokości opłat za używanie lokali,
 - 12/ uchwalanie regulaminu wynagradzania pracowników Spółdzielni,
 - 13/ zaciąganie innych zobowiązań.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 91

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

§ 92

1. Oświadczenie 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 lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 93

1. 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.

2. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

D¹. Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.

§ 93¹

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
2. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. 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. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 3 – Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.
5. W skład Rady nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

Skreślona część E.

§ 94

Skreślony.

§ 95

Skreślony.

Skreślony.

X. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczych. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Sprawozdanie roczne łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nimi.

1. Spółdzielnia:
 - 1/ posiada następujące fundusze:
 - a/ fundusz udziałowy,
 - b/ fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - c/ fundusz wkładów budowlanych,
 - 2/ tworzy następujące fundusze:
 - a/ fundusz zasobowy,
 - b/ fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia tworzy także inne fundusze przewidziane w odrębnych przepisach.
3. Zakres działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię, zasady rozliczania kosztów tej działalności oraz ustalania obciążeń finansowych z tego tytułu określa Rada Nadzorcza w regulaminie.
4. Odpisy na fundusz remontów zasobów mieszkaniowych obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

§ 99

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie § 3 ust. 4 pkt 1 statutu, a przychodami z opłat, o których mowa w § 45 ust. 1-4 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Rozliczenie z tytułu kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach, a także rozliczenie z tytułu kosztów dostawy ciepła następuje indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali po okresie rozliczeniowym. Na działalności innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi ustala się wynik bilansowy.
2. Straty bilansowe w pozostałej działalności Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy – z funduszu udziałowego i innych funduszy własnych Spółdzielni według kolejności, w jakiej fundusze te są wymienione w statucie w części określającej fundusze Spółdzielni.
3. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia z przeznaczeniem na cele:
 - funduszu remontów zasobów mieszkaniowych,
 - funduszu zasobowego,
 - działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - pokrycie części wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni.

§ 100

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w statucie obowiązują odrębne przepisy.
2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

XI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 101

W sprawach nieuregulowanych niniejszym statutem mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy z dnia 16 września 1982 roku — Prawo spółdzielcze.

§ 102

1. Dotychczasowe przydziały lokali zachowują ważność jako skuteczne nabycie Spółdzielczego prawa do lokalu w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Skreślony.
3. Postanowienie § 80 ust. 1 wprowadzone uchwałą Zebrania Przedstawicieli z dnia 16.11.2007 r. o zmianie statutu ma zastosowanie do Rady Nadzorczej powołanej po dniu wejścia w życie tej uchwały – po zakończeniu kadencji dotychczasowej Rady.
4. Postanowienia § 80 ust. 1 oraz § 82 ust. 2, 2¹ i 3 w brzmieniu wprowadzonym uchwałą Walnego Zgromadzenia odbytego w dniach 16 i 17 czerwca 2011 roku w sprawie zmiany statutu mają zastosowanie do Rad Nadzorczych powoływanych po dniu zarejestrowania zmian statutu podjętych tą uchwałą. Do dotychczasowej Rady Nadzorczej, której kadencja upływa w 2012 roku mają zastosowanie dotychczasowe postanowienia statutu.

§ 103

Warunki rozliczeń z tytułu udzielonych członkom bonifikat i rozłożenia wkładu budowlanego na raty przed wejściem w życie zmiany statutu na podstawie uchwały Zebrania Przedstawicieli Członków z dnia 13.06.2003 r. zachowują moc obowiązującą.

Warunki rozliczeń z tytułu zawieszenia płatności części kwoty uzupełniającej wkład budowlany lub rozłożenia na raty kwoty uzupełniającej wkład budowlany w związku z przekształceniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – dokonany przed wejściem w życie ustawy z dnia 03.06.2005 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 122 poz. 1024) – zachowują moc obowiązującą.

§ 104

Niniejszy statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Zebranie Przedstawicieli z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania.

Niniejszy tekst jednolity obejmuje treść jednolitego tekstu statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „TERESA” w Tychach uchwalonego przez Zarząd Spółdzielni UCHWAŁĄ NR 32/09/2018 z dnia 05.09.2018 r. oraz zmiany uchwalone przez Walne Zgromadzenie UCHWAŁĄ NR 08/06/2022 z dnia 14 i 15 czerwca 2022 roku i zarejestrowane przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach w dniu 22.07.2022 r. sygn. KA.VIII NS-REJ.KRS/019851/22/468.