

STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ PIAST

w Brzegu

KRS 00000043857

BRZEG 2018 rok

Spis treści

DZIAŁ PIERWSZY – POSTANOWIENIA OGÓLNE	6
Rozdział 1. Postanowienia ogólne.....	6
§ 1.	6
§ 2.	6
§ 3.	6
Rozdział 2. Cel i przedmiot działalności Spółdzielni.....	6
§ 4.	6
§ 5.	7
DZIAŁ DRUGI CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI.....	7
Rozdział 3. Powstanie członkostwa w Spółdzielni.	7
§ 6.	7
§ 7.	8
§ 8.	8
§ 9.	8
§ 10.....	8
Rozdział 4. Prawa i obowiązki członków Spółdzielni.....	9
§ 11.....	9
§ 12.....	10
Rozdział 5. Ustanie członkostwa.....	10
§ 13.....	10
§ 14.....	11
Rozdział 6. Postępowanie Wewnętrzne.....	11
§ 15.....	11
§ 16.....	11
§ 17.....	11
§ 18.....	11
§ 19.....	12
DZIAŁ TRZECI - ORGANY SPÓŁDZIELNI	12
Rozdział 7. Postanowienia ogólne.....	12
§ 20.....	12
§ 21.....	12
§ 22.....	12
§ 23.....	12
§ 24.....	12
§ 25.....	12
Rozdział 8. Walne Zgromadzenie.....	12

§ 26.....	12
§ 27.....	13
§ 28.....	13
§ 29.....	13
§ 30.....	14
§ 31.....	14
§ 32.....	14
§ 33.....	15
§ 34.....	15
Rozdział 9. Rada Nadzorcza.....	15
§ 35.....	15
§ 36.....	15
§ 37.....	16
§ 38.....	16
§ 39.....	16
§ 40.....	16
§ 41.....	17
§ 42.....	17
§ 43.....	17
§ 44.....	17
Rozdział 10. Zarząd.....	18
§ 45.....	18
§ 46.....	18
§ 47.....	18
§ 48.....	19
DZIAŁ CZWARTY - PRAWA DO LOKALI.....	19
Rozdział 11. Postanowienia ogólne.....	19
§ 49.....	19
§ 50.....	20
Rozdział 12. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	20
§ 51.....	20
Rozdział 13. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	20
§ 52.....	20
§ 53.....	20
§ 54.....	20
§ 55.....	21
§ 56.....	21
§ 57.....	21
§ 58.....	21
§ 59.....	21

§ 60.....	22
Rozdział 14. Prawo Odrębnej Własności Lokalu.....	22
§ 61.....	22
§ 62.....	22
§ 63.....	22
§ 64.....	22
§ 65.....	23
§ 66.....	23
§ 67.....	23
§ 68.....	23
Rozdział 15. Zamiany lokali.....	23
§ 69.....	23
Rozdział 16. Najem lokali i dzierżawy terenu.....	23
§ 70.....	23
§ 71.....	24
Rozdział 17. Sprzedaż lokali.....	24
§ 72.....	24
§ 73.....	24
Rozdział 18. Wkłady.....	24
§ 74.....	24
Rozdział 19. Umowa o budowę lokalu.....	24
§ 75.....	24
§ 76.....	24
§ 77.....	25
§ 78.....	25
Rozdział 20. Zasady wnoszenia i rozliczania wkładów.....	25
§ 79.....	25
§ 80.....	25
§ 81.....	25
Rozdział 21. Rozliczenia wkładu w przypadku wygaśnięcia prawa do lokalu i inne.....	26
§ 82.....	26
§ 83.....	26
§ 84.....	26
§ 85.....	26
§ 86.....	26
§ 87.....	26
§ 88.....	27
§ 89.....	27
§ 90.....	27
§ 91.....	27

§ 92	27
Rozdział 22. Przekształcenia tytułów prawnych do lokali.....	28
§ 93	28
§ 94	28
Rozdział 23. Używanie lokali	28
§ 95	28
§ 96	28
§ 97	29
§ 98	30
§ 99	30
§ 100	30
Rozdział 24. Podział napraw wewnątrz lokali na obciążające Spółdzielnię i członków.	30
§ 101	30
§ 102	31
§ 103	31
DZIAŁ PIĄTY - GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	32
Rozdział 24. Fundusze	32
§ 104	32
§ 105	32
§ 106	33
§ 107	33
Rozdział 25. LUSTRACJA SPÓŁDZIELNI	33
108	33
DZIAŁ SZUSTY - Postanowienia końcowe	33
§ 109	33
§ 110	34

DZIAŁ PIERWSZY – POSTANOWIENIA OGÓLNE

Rozdział 1. Postanowienia ogólne.

§ 1.

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa PIAST w Brzegu, zwana dalej w skrócie „Spółdzielnią”.

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Brzeg.
2. Spółdzielnia działa na terenie województwa opolskiego.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
5. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
6. Spółdzielnia zaspokaja potrzeby mieszkaniowe oraz inne potrzeby swoich członków i ich rodzin, dostarczając im samodzielne lokale mieszkalne, a także lokale o innym przeznaczeniu.

§ 3.

1. Spółdzielnia działa na podstawie przepisów:
 - a) ustawy z dnia 16 września 1982r. prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2013r. Nr 1443 z późn. zmianami),
 - b) ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2013r. Nr 1222 z późn. zmianami) zwanej dalej „**ustawą**”,
 - c) ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2014r. Nr 150 z późn. zmianami),
 - d) ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000r.Nr 80 poz. 903 z późn. zmianami),
 - e) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2000r Dz. U. Nr 46 poz.
 - f) i ustawy z 28 listopada 2003r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 141 z 2004r. poz.1492 z późn. zmianami),
 - g) Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (jedn. tekst Dz. U. z 2006 r. Nr 156 poz. 1118 z późn. zmianami),
 - h) Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 1964 r., Nr 16, poz. 93 z późn. zmianami),
 - i) oraz innych ustaw, aktów wykonawczych i postanowień niniejszego Statutu.

Rozdział 2. Cel i przedmiot działalności Spółdzielni.

§ 4.

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych oraz innych potrzeb członków spółdzielni i ich rodzin, w szczególności poprzez dostarczanie samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu, jak również zaspokajanie potrzeb gospodarczych i kulturalnych.
2. Podstawową działalnością spółdzielni jest zarządzanie, administrowanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie i mienie członków spółdzielni nabyte na podstawie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 5.

1. Działalność Spółdzielni realizuje się poprzez:
 - a. Obsługę nieruchomości na własny rachunek,
 - b. Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - c. Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - d. Wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - e. Zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
 - f. Działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem,
 - g. Budowę, rozbudowę i ulepszenie infrastruktury technicznej w celu zaspokojeni potrzeb członków i ich rodzin,
 - h. Zbywanie, wynajmowanie, wydierżawianie, oddawanie w leasing, użyczanie lub oddawanie do użytkowania na podstawie innego tytułu prawnego: lokali stanowiących własność Spółdzielni, nieruchomości gruntowych, powierzchni ścian i dachów nieruchomości budynkowych, zarówno członkom jak i osobom trzecim,
 - i. Prowadzenie działalności finansowej
 - j. Prowadzenie działalności projektowej, usługowej, wytwórczej i budowlanej, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 4
 - k. Zarządzanie nieruchomością, która nie stanowi jej mienia lub mienia jej członkowi. na podstawie umowy zawartej z współwłaścicielami tej nieruchomości, administrowanie zasobami mieszkaniowymi innych podmiotów (np. wspólnot),
 - l. nabywanie potrzebnych jej terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - m. prowadzenie pogotowia spółdzielczego,
 - n. wynajmowanie lokali, wydierżawianie gruntów stanowiących jej własność lub będących w użytkowaniu wieczystym członkom lub innym osobom,
2. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą poza działalnością wymienioną w ust. 1, jeżeli jest ona bezpośrednio związana z realizacją celu, o którym mowa w § 4.

DZIAŁ DRUGI CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

Rozdział 3. Powstanie członkostwa w Spółdzielni.

§ 6.

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych i osoba prawna, jeżeli odpowiadają wymogom Statutu.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lokalu, lub będąca założycielem Spółdzielni.,
4. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, 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.

§ 7.

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą :
 - a. nabycia ekspektatywy własności;
 - b. zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - c. wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami Spółdzielni.
- 2.
2. Zasady dotyczące członkostwa w Spółdzielni, stosuje się także odpowiednio do osób, którym przysługują prawa do miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącym lub prawo do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
3. Członkiem Spółdzielni może być najemca lokalu zakładowego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
 - a. Warunkiem przyjęcia na Członka Spółdzielni właściciela lokalu, który dotychczas nie był jej członkiem jest złożenie deklaracji zawierającej następujące dane: imię i nazwisko oraz adres stałego zamieszkania,
 - b. numer PESEL,
 - c. oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych, w celach związanych z zarządzaniem nieruchomościami,
 - d. dane kontaktowe, adres dla korespondencji, o ile jest inny niż adres lokalu, do którego służy tytuł prawny lub w związku z którym osoba ubiega się o członkostwo.

§ 8.

Zarząd Spółdzielni, nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby fizycznej spełniającej wymogi ustawowe i statutowe.

§ 9.

1. W poczet członków Spółdzielni, w przypadkach, gdy przyjęcie to następuje inaczej, aniżeli z mocy samego prawa, przyjmuje Zarząd w drodze uchwały.
2. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, powinna być podjęta w terminie jednego miesiąca od dnia złożenia wniosku w tej sprawie.
3. Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany zawiadomić zainteresowanego o treści uchwały w terminie dwóch tygodni od daty jej podjęcia. Uchwała odmawiająca przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o sposobie i terminie wniesienia odwołania od uchwały Zarządu.
4. Od uchwały odmawiającej przyjęcia zainteresowanemu przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale.
5. Odwołanie, o którym mowa w ust. 4, powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. O decyzji Rady Nadzorczej zainteresowany powinien być zawiadomiony w ciągu 2 tygodni od dnia podjęcia uchwały wraz z jej uzasadnieniem. Od decyzji Rady Nadzorczej, odwołanie nie przysługuje.
6. Przystępujący do spółdzielni stają się członkami spółdzielni z chwilą przyjęcia ich przez Spółdzielnię.

§ 10.

Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsca zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi — ich nazwę i siedzibę), zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§ 11.

1. Członkowi Spółdzielni przysługują uprawnienia wynikające z postanowień statutu oraz z przepisów prawa powszechnie obowiązującego, a w szczególności :
 - a. czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, z wyłączeniem członków, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych,
 - b. do zawarcia ze Spółdzielnią umów: o budowę lokalu, o ustanowienie odrębnej własności lokalu na warunkach określonych w niniejszym Statucie i w ustawie,
 - c. do zawarcia ze Spółdzielnią umowy przeniesienia własności lokalu, jeżeli przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, albo spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub garażu,
 - d. do kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat za używanie lokali,
 - e. korzystania z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni osobiście, a także przez członków rodziny i osoby wspólnie zamieszkające,
 - f. przeglądania rejestru członków,
 - g. żądania wydania mu odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, z uwzględnieniem ograniczeń, o których mowa w art. 18 § 3 ustawy Prawo spółdzielcze,
 - h. przeglądania protokołu obrad Walnego Zgromadzenia oraz uzyskania kopii całości lub części powyższego dokumentu
 - i. czynnego udziału w życiu Spółdzielni, zgłaszania wniosków w sprawach związanych z realizacją przez Spółdzielnię jej zadań i ocenianie jej działalność,
 - j. dochodzenia swoich uprawnień w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i na drodze sądowej,
 - k. do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw, otrzymywania w sposób wskazany w statucie, informacje o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
 - l. prawo do współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń i urządzeń wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem,
 - m. prawo dochodzenia swoich uprawnień w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i na drodze sądowej,
 - n. prawo wystąpienia z wnioskiem o zawarcie ugody z Zarządem lub Radą Nadzorczą w przypadku wystąpienia zaległości czynszowych co do ich spłaty.
 - o. prawo udziału w podziale nadwyżki bilansowej
 - p. prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta na Walnym Zgromadzeniu Osoba udzielająca porady lub ekspert nie są uprawnieni do zabierania głosu.
2. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów o których mowa w ust.1 lit. g, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Zasady ustalania kosztów sporządzania odpisów i kopii dokumentów ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni.
3. Członek zainteresowany zapoznaniem się z dokumentami, o których mowa w ust. 1 lit f i h, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 14 dni.
4. Spółdzielnia ma prawo odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszyłoby to prawa tych osób, lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi jej znaczną szkodę. Odmowa powinna być udzielona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni, od doręczenia członkowi odmowy.

§ 12.

1. Członkowie Spółdzielni są obowiązani:
 - a. przestrzegać przepisów prawa, postanowień statutu oraz opartych na nim regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
 - b. wnieść wkład budowlany lub mieszkaniowy w wymaganej wysokości,
 - c. uczestniczyć w wydatkach w częściach przypadających na ich lokale, związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu, utrzymywaniem nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów, jak również w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną, prowadzoną przez Spółdzielnię.
 - d. uczestniczyć w kosztach budowy, modernizacji, eksploatacji i utrzymywania mienia spółdzielni, w kosztach działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez wniesienie wkładu budowlanego na zasadach określonych w umowie i Statucie przypadających na jego lokal oraz przez uiszczanie terminowych opłat związanych z użytkowaniem lokalu,
 - e. uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni,
 - f. regularnie uiszczać opłaty za używanie należących do nich lokali, w wysokości określonej przez Spółdzielnię,
 - g. zawiadamiać Spółdzielnię w formie pisemnej o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej lub we wniosku złożonym w związku z ubieganiem się o zawarcie umowy o budowę lokalu, a także o zdarzeniach, które mają wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, w szczególności o ilości osób zamieszkujących w lokalu
 - h. wskazać Spółdzielni dane osób, które stale zamieszkują w lokalu, do którego posiada tytuł prawny, w tym także numer PESEL lub datę urodzenia
 - i. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie
 - j. utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym
 - k. na żądanie Spółdzielni zezwolić na wejście do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu, usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub poszczególnych lokali w dodatkowe urządzenia i instalacje oraz do dokonania innych koniecznych przeglądów,
 - l. udostępnić lokal i pokryć koszty sporządzenia przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego dotyczącego ustalenia wartości rynkowej lokalu sporządzonego na potrzeby ustalenia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego oraz koszty zaświadczeń dla urzędów i sądów.

Rozdział 5. Ustanie członkostwa

§ 13.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - a. zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - b. zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - c. zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - d. rozwiązania umowy o budowę lokalu;
 - e. w innych przypadkach wymienionych w ustawie.
2. Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali.
3. Członek Spółdzielni, będący właścicielem lokalu, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem, złożonym Zarządowi. Oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa, winno być pod rygorem nieważności, złożone na piśmie.
4. Okres wypowiedzenia członkostwa wynosi 3 miesiąc. Bieg terminu wypowiedzenia rozpoczyna się w pierwszym dniu miesiąca, następującego po dniu złożenia oświadczenia.

5. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną – ze skutkiem od dnia jej ustania.

§ 14.

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną – ze skutkiem od dnia jej ustania.
2. Jeżeli zmarły członek pozostawił więcej niż jednego spadkobiercę, spadkobiercy powinni w celu wykonywania przechodzących na nich praw majątkowych zmarłego ustanowić wspólnego pełnomocnika lub wskazać zarządcę ustanowionego przez sąd przy odpowiednim zastosowaniu przepisów Kodeksu cywilnego o zarządzie rzeczą wspólną.

Rozdział 6. Postępowanie Wewnątrzspółdzielcze

§ 15.

1. W trybie postępowania między członkiem a spółdzielnią rozpatrywane są sprawy wynikające ze stosunku członkostwa.
2. We wszelkich sprawach dotyczących relacji pomiędzy członkami Spółdzielni a Spółdzielnią członkowie mogą składać wnioski do Zarządu.
3. Wnioski, o których mowa w ust. 1 – powinny być rozstrzygane w terminie jednego miesiąca od dnia wystąpienia z wnioskiem. W razie potrzeby w sprawach zawitych, termin na rozpatrzenie wniosku członka Spółdzielni może zostać wydłużony do trzech miesięcy.
4. Zarząd rozstrzyga sprawę w formie uchwały.
5. O treści uchwały wnioskodawca winien być poinformowany w terminie 2 tygodni od daty jej podjęcia.
6. W decyzji odmownej należy zawrzeć uzasadnienie wraz z pouczeniem o prawie i terminie do odwołania.
7. Od uchwały Zarządu Spółdzielni, wnioskodawcy przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej. Odwołanie wymaga formy pisemnej.
8. Termin wniesienia odwołania wynosi 30 dni od daty otrzymania przez członka Spółdzielni zawiadomienia o uchwale.
9. Odwołanie powinno być rozpatrzone najpóźniej w terminie 3 miesięcy od daty jego wniesienia.
10. O uchwale organu odwoławczego należy powiadomić wnioskodawcę w terminie 14 dni od daty jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać treść uchwały wraz z uzasadnieniem.
11. Decyzje Rady Nadzorczej oraz decyzje Zarządu, od której nie zgłoszono odwołania w trybie i terminie, o którym mowa w ust. 6, mają charakter ostateczny w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 16.

1. Od uchwały w sprawie między członkiem a Spółdzielnią która należy w pierwszej instancji do kompetencji Rady Nadzorczej, członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty otrzymania odpisu uchwały wraz z uzasadnieniem.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało doręczone Spółdzielni przynajmniej na 30 dni przed jego terminem.

§ 17.

Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 3 miesięcy i odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami

§ 18.

Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członka jego praw w drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w

postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 19.

1. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany.
2. Pisma nieodebrane lub zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo. Za dzień doręczenia uznaje się ostatni dzień w którym mógł nastąpić odbiór przesyłki listowej.

DZIAŁ TRZECI - ORGANY SPÓŁDZIELNI

Rozdział 7. Postanowienia ogólne.

§ 20.

1. Organami Spółdzielni są:
 - a) Walne Zgromadzenie,
 - b) Rada Nadzorcza,
 - c) Zarząd.

§ 21.

Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.

§ 22.

Kandydaci do organów spółdzielni, przed umieszczeniem ich nazwisk na kartach wyborczych, składają oświadczenia, że nie naruszają zakazu konkurencji.

§ 23.

Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów. W przypadku otrzymania równej liczby głosów przez dwóch lub więcej kandydatów koniecznym jest głosowanie dodatkowe zgodnie z powyżej opisanymi zasadami.

§ 24.

Przy obliczaniu wymaganej większości głosów, przy wyborach do organów i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale lub kandydatowi, o ile inne postanowienia Statutu nie stanowią inaczej.

§ 25.

Członek – osoba fizyczna nie posiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni.

Rozdział 8. Walne Zgromadzenie.

§ 26.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.

4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, związków rewizyjnych, w których Spółdzielnia jest zrzeszona a także zaproszeni goście

§ 27.

1. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i powinno być dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
4. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia przy podpisywaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa.
5. Treść pełnomocnictw jest weryfikowana przez Zarząd Spółdzielni, który w konsultacji z Przewodniczącym Rady Nadzorczej decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału w obradach Walnego Zgromadzenia.
6. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
7. Chwila odczytania listy pełnomocnictw jest wskazywana w porządku obrad walnego Zgromadzenia.
8. Pełnomocnicy, którzy przybyli po odczytaniu listy pełnomocnictw nie mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu.
9. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach Spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.

§ 28.

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - a) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej;
 - b) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków spółdzielni, rady lub zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom zarządu;
 - c) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
 - d) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat;
 - e) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;
 - f) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich;
 - g) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć;
 - h) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni;
 - i) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzsółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej;
 - j) uchwalanie zmian statutu;
 - k) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia spółdzielni ze związku oraz upoważnienie zarządu do podejmowania działań w tym zakresie;
 - l) wybór delegatów na zjazd związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona
 - m) uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej,
 - n) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,

§ 29.

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku, w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) większości członków nieruchomości: jednego budynku (min. 50% członków w budynku+1).

3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
4. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
5. 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, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 30.

1. O czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia powiadamia się wszystkich członków Spółdzielni na piśmie poprzez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń w budynkach Spółdzielni, na co najmniej 21 dni przed dniem obrad.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia poszczególnych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 2 w terminie 15 dni przed dniem Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
5. Uzupełniony porządek obrad podaje się do wiadomości członków i uprawnionych instytucji w sposób określony w ust. 1 i 2 co najmniej na 14 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
6. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
7. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 31.

1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członkom, w terminach i w sposób określony w ustawie.
3. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza, Członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia.
4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania o których mowa w ust. 3 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.

§ 32

1. Każdy członek ma jeden głos bez względu na liczbę posiadanych udziałów i lokali.
2. Uchwałę uważa się za podjętą jeżeli była poddana pod głosowanie, a za uchwałą opowiedziała się większość członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
3. Kwalifikowana większość głosów wymagana jest dla podjęcia uchwał:
 - 1) o zmianie Statutu, o połączeniu Spółdzielni z inną Spółdzielnią, o odwołaniu członków Rady Nadzorczej i członków Zarządu – 2/3 głosów obecnych na WZCz,

- 2) o likwidacji Spółdzielni i przywrócenia działalności Spółdzielni w przypadku uprzedniego postawienia jej w stan likwidacji – 3/4 głosów obecnych na WZCz,
- 3) o zbyciu nieruchomości – 2/3 głosów obecnych na WZCz.
4. Głosowanie na obradach Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru do Rady Nadzorczej oraz odwołania członków Rady Nadzorczej i Zarządu.

§ 33.

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.
4. Każdy członek spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia walnego Zgromadzenia.

§ 34.

1. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie jak również przeprowadzania wyborów określa Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia.
2. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia i Sekretarza.
3. Protokoły Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.

Rozdział 9. Rada Nadzorcza.

§ 35.

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się co najmniej z 3 członków, a maksymalnie do 5 członków. Ilość członków Rady Nadzorczej uchwała Walne Zgromadzenie.
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.
5. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić pracownicy spółdzielni, osoby będące z członkami Zarządu w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

§ 36.

1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń i nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
2. Szczegółowe zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej określa regulamin Rady Nadzorczej, uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§ 37.

Kadencja Rady Nadzorczej nie może trwać dłużej niż 3 lata. Trwa od ukonstytuowania się na Walnym Zgromadzeniu po wyborze i upływa z dniem zakończenia obrad Wlanego Zgromadzenia odbywanego w trzecim roku.

§ 38.

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji Rady Nadzorczej, na którą został wybrany. Wygaśnięcie mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
- 2) pisemnego zrzeczenia się mandatu,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 4) odwołania pełnomocnika przez osobę prawną
- 5) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią przez członka Rady Nadzorczej

§ 39.

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który zrzekł się mandatu, utracił mandat, najbliższe zwołane Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru uzupełniającego – do końca kadencji Rady Nadzorczej – innego członka Rady Nadzorczej.

§ 40.

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,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 5) ustalanie i zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli, lustracji i ocenę sprawozdań finansowych,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni: przy takich czynnościach do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 9) wybór i odwoływanie członków Zarządu oraz , uchwalania ich wynagrodzenia,
- 10) uchwalanie Regulaminu pracy Zarządu wieloosobowego,
- 11) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa oraz rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w przypadkach określonych w Statucie,
- 13) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni oraz przedstawienie wyników lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu,
- 14) ustalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni,
 - b) finansowania budowy garaży i miejsc postojowych,
 - c) wyodrębniania organizacyjnego nieruchomości i ich gospodarki finansowej,
 - d) zaliczania na wkład wartości pracy własnej członka i jego rodziny,

- e) uchwalanie kosztów sporządzania i wydawania odpisów i kopii dokumentów, o które wnosi członek spółdzielni oraz wydawanych zaświadczeń, upomnień, wezwań,
- 15) podejmowanie uchwał w związku z badaniem sprawozdania finansowego pod względem rzetelności i prawidłowości,
- 16) uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni,
- 17) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów na lokale mieszkalne, użytkowe (w tym garaże) i domy jednorodzinne,
- 18) uchwalanie regulaminu w sprawie warunków organizacyjno-finansowych inwestycji: budowy nowych mieszkań, domów, innych lokali,
- 19) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
- 20) uchwalanie regulaminu określającego zasady uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
- 21) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
- 22) uchwalanie innych regulaminów nie zastrzeżonych do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia,
- 23) podejmowanie uchwał w sprawie zwiększenia obciążenia dla użytkowników lokali lub ich części, dla właścicieli lokali użytkowych z tytułu uciążliwości i dla utrzymania nieruchomości wspólnej,

§ 41.

1. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 42.

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek 1/3 jej członków lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 43.

1. W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz zaproszeni goście.
2. Rada Nadzorcza może wybrać ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej w skład którego wchodzi: przewodniczący, zastępca i sekretarz.
3. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
4. Rada Nadzorcza może powołać ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz w miarę potrzeb inne komisje stałe lub czasowe. Rada Nadzorcza trzy osobowa stanowi Komisję Rewizyjną.

§ 44.

1. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
2. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni.
3. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako członkowie władz lub wspólnicy przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie

zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Rady Nadzorczej oraz powoduje inne skutki prawne, przewidziane w odrębnych przepisach.

4. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.

Rozdział 10. Zarząd.

§ 45.

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 46.

1. Członka (członków) Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Członkiem Zarządu może być także osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, ale może być przyjęta w poczet członków.
2. Członek Zarządu może być w każdej chwili odwołany przez Radę Nadzorczą, zaś odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, niezależnie od tego, że w myśl postanowienia statutu wyboru członków Zarządu dokonuje Rada Nadzorcza.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w spółdzielni, Rada Nadzorcza zawiera umowę o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 47.

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie Prawo Spółdzielcze lub w Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) przyjęcia członków do Spółdzielni oraz ustanawiania praw do lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - 2) zawieranie umów o: przeniesienie własnościowego prawa do lokalu na własność odrębną, zawieranie umów o odrębną własność lokalu, oraz zawieranie umów na najem lokali, garaży, pomieszczeń i innego mienia spółdzielni,
 - 3) zarządzanie, administrowanie nieruchomościami,
 - 4) sporządzanie projektów planów gospodarczych ,
 - 5) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 6) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 7) sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 8) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 9) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości ustalonej przez Walne Zgromadzenie,
 - 10) udzielanie pełnomocnictwa,
 - 11) pokrywanie strat zgodnie z obowiązującymi zasadami finansowymi
 - 12) współdziałanie z terenowymi organami władzy rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
2. W przypadku zarządu wieloosobowego zarząd pracuje kolegalnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami, Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami – zakresów czynności.
3. W przypadku zarządu wieloosobowego podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb obradowania, i inne sprawy organizacyjne określa „Regulamin Zarządu” uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 48.

1. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu Członków.
2. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik. W przypadku zarządu jednoosobowego oświadczenie woli za spółdzielnię składa ten członek lub dwaj pełnomocnicy.
3. Oświadczenia, o których mowa w ust.1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
4. Członek Zarządu, Rady oraz likwidator odpowiada wobec spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.
5. Osoba kierująca bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu przepisów kodeksu pracy.
6. Zarząd Spółdzielni może udzielić innym osobom pełnomocnictwa do dokonywania czynności innego rodzaju, w tym pełnomocnictwa procesowego i pełnomocnictwa do szczególnych czynności.
7. Członkowie Zarządu nie mogą zajmować się działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako członkowie władz lub wspólnicy przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne, przewidziane w odrębnych przepisach.
- 8.
9. Postanowienia niniejszego rozdziału nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

DZIAŁ CZWARTY - PRAWA DO LOKALI

Rozdział 11. Postanowienia ogólne.

§ 49.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym ustaleniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić lokal w celu
 - a) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - b) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni, osobę niebędącą członkiem Spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
5. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, w ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy

6. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni, osoba niebędąca członkiem Spółdzielni albo właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego bez względu na jego wyposażenie techniczne nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego

§ 50

1. Tytułem prawnym do lokalu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni jest:
 - a) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - b) prawo odrębnej własności lokalu,
 - c) umowa najmu lokalu.
2. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni, Spółdzielnia może:
3. ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży w budynkach stanowiących własność Spółdzielni,
4. wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne, użytkowe i garaże.

Rozdział 12. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 51

W Spółdzielni Mieszkaniowej Piast w Brzegu nie występują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali.

Rozdział 13. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 52.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu wymaga formy aktu notarialnego.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy nie zgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
5. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, spadkobiercy, licytanta, jeżeli odpowiada on wymogom statutu.

§ 53.

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

§ 54.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do kilku osób, z tym, że członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że należy ono do małżonków.
2. Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Jednakże sąd, stosując odpowiednio przepisy o zniesieniu wspólności majątkowej, może, na żądanie jednego z małżonków z ważnych powodów znieść wspólność tego prawa.
3. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.

§ 55.

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

§ 56.

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust.1 Spółdzielnia zbywa w drodze przetargu, w terminie sześciu miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 57.

1. W razie śmierci członka lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni spadkobierca powinien możliwie niezwłocznie przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku. Spadkobiercy przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków.
2. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie 1 roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika, w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokali. W razie bezskutecznego upływu tego terminu na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
3. W przypadku śmierci jednego z małżonków, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wspólnie przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio.
4. Pełnomocnik i przedstawiciel uprawnieni są do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu, ale jeżeli nie są członkami Spółdzielni to nie przysługuje im czynne i bierne prawo wyborcze, ani prawo udziału w głosowaniach

§ 58.

Jeżeli własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości, a właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zastępczego.

§ 59.

1. Do egzekucji z własnościowego prawa do lokalu, przepisy o egzekucji z nieruchomości stosuje się odpowiednio.
2. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia

mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.

3. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

§ 60.

Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

Rozdział 14. Prawo Odrębnej Własności Lokalu.

§ 61.

1. Z osobą, ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o uzyskanie odrębnej własności lokalu w pozostałych przypadkach, niewymienionych w ust. 1 (w ramach regulowania stanów prawnych (przetarg, inne zdarzenia prawne), Spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, w formie i na zasadach prawem przewidzianych.

§ 62.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 39 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”.
2. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część.
4. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 63.

Szczegółowa regulacja treści umowy o budowę lokalu, zasad i trybu jej wypowiedania, określona jest w § 77 i § 78 niniejszego Statutu.

§ 64.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie
2. najpóźniej w terminie 2 miesięcy od daty uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka, Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Koszty wyceny odrębnej własności lokalu, koszty zawarcia umowy, tj. koszty zawarcia aktu notarialnego, podatku od czynności cywilnoprawnych, opłat skarbowych, opłat kancelaryjnych oraz koszty założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 65.

Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

§ 66.

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 67.

Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana wg wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali na zasadach, o jakich mowa w art. 241 ust. 1 ustawy.

§ 68.

1. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli w budynku lub w budynkach w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży
2. Lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
3. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

Rozdział 15. Zamiany lokali.

§ 69.

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, użytkowych, domów lub garaży między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.
2. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji spółdzielni mieszkania dotychczasowego.
3. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być przez spółdzielnię zadysponowany na warunkach prawa odrębnej własności lokalu poprzez przetarg.

Rozdział 16. Najem lokali i dzierżawy terenu

§ 70.

1. Spółdzielnia może wynajmować opróżnione lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu Członkom Spółdzielni oraz osobom fizycznym i osobom prawnym nie będącym członkami Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może wydzierżawiać grunty będące jej własnością lub współwłasnością oraz w użytkowaniu wieczystym.

§ 71.

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
2. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miało wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek lub osoba nie będąca członkiem obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tym fakcie.
3. Umowy zawarte przez członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu.

Rozdział 17. Sprzedaż lokali

§ 72.

W przypadku, gdy Spółdzielnia podejmuje budowę budynków w celu sprzedaży znajdujących się w nim lokali, zasady i tryb ich sprzedaży określi regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 73.

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal wolny w sensie prawnym od praw i roszczeń osób trzecich Spółdzielnia sprzedaje w trybie przetargu nieograniczonego lub też reguluje sytuację prawną tego lokalu w inny, zgodny z prawem sposób, pod warunkiem ekwiwalentności transakcji i zasadności ekonomicznej dla Spółdzielni. Decyzje w sprawach, o których mowa w zdaniu pierwszym, podejmuje Zarząd, na zasadach i w trybie, określonym w Regulaminie o którym mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu.
2. Zasady i tryb sprzedaży lokalu, o którym mowa w ust 1 określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Lokale mieszkalne odzyskane przez Spółdzielnię, wolne w sensie prawnym i faktycznym mogą być tylko przedmiotem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

Rozdział 18. Wkłady

§ 74.

1. Wkładem budowlanym jest kwota wnoszona przez osobę, starającą się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, wg zasad określonych w statucie oraz umowie o budowę lokalu i ustanowienie tego prawa, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
2. Wkład budowlany należy wnieść przed ustanowieniem prawa do lokalu.

Rozdział 19. Umowa o budowę lokalu

§ 75

1. Rada Nadzorczą uchwała regulamin rozliczania inwestycji i ustalania wartości początkowej i końcowej poszczególnych lokali oraz określi warunki organizacyjno-finansowe realizacji inwestycji
2. Regulamin, o którym mowa w ust. 1, powinien zostać udostępniony każdej osobie ubiegającej się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu.

§ 76

1. Umowa o budowę lokalu powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu umowy o ustanowienie odrębnej własności do lokalu,

2. Umowa o budowę lokalu powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności

§ 77

1. Umowa o budowę lokalu, o której mowa w § 78 powinna zawierać:
 - a) oświadczenie Spółdzielni jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
 - b) zobowiązanie osoby, ubiegającej się o ustanowienie prawa na jej rzecz, do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
 - c) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które stanowić będzie podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - d) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - e) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego, terminów ich wpłat.
 - f) określenie kar umownych oraz innych zasad odpowiedzialności finansowej osoby, ubiegającej się o ustanowienie prawa na jej rzecz, za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy,
 - g) określenie położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń przynależnych,
 - h) wskazanie osób, które wspólnie ubiegają się o ustanowienie prawa do tego lokalu.
 - i) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.
 - j) inne postanowienia przewidziane w umowie

§ 78

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, ubiegającą się o ustanowienie prawa na jej rzecz w Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy członek osoba, ubiegająca się o ustanowienie prawa na jej rzecz w Spółdzielni lub jego następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione, a w szczególności:
 - a) nie wniósł wymaganej zaliczki na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
 - b) zalega z wpłatami na poczet kosztów budowy,
3. Wypowiedzenie umowy może nastąpić **na 3 miesiące** naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

Rozdział 20. Zasady wnoszenia i rozliczania wkładów

§ 79

Osoby, które oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji, uiszczają oni opłaty, określone w § 83 Statutu

§ 80

1. Osoba, ubiegającej się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, wnosi wkład budowlany według zasad określonych szczegółowo w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu
2. Na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba jest zobowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 81

1. Rozliczenia kosztów inwestycji budowlanych (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się w dwóch etapach :

- a) wstępnie - wartość początkowa : w chwili rozpoczęcia inwestycji, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - b) ostatecznie: po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania,
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie do 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie terminu, o którym mowa w zdaniu pierwszym – roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

Rozdział 21. Rozliczenia wkładu w przypadku wygaśnięcia prawa do lokalu i inne

§ 82

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest wypłacić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa.
2. Przysługującą uprawnionemu wartość rynkowa prawa do lokalu, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.
4. W wypadku gdy następuje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, obciążonego hipoteką, Spółdzielnia, po przeprowadzeniu przetargu na jego sprzedaż, jest zobowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w ust 3 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 83

Osoba, ubiegająca się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

§ 84

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany zgodnie z zawartą umową o budowę lokalu.
2. Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wkład albo jego część w terminie do trzech miesięcy, licząc od dnia rozwiązania umowy.

§ 85

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, osoba, z którą spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu obowiązana jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o którym mowa w § 86 oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 86

Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje także wniesiony wkład budowlany albo jego część.

§ 87

1. W razie wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w

- wypadku, kiedy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz zaległości w zakresie opłat, związanych z użytkowaniem lokalu.
2. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu.
 3. W sytuacji gdy spółdzielcze własnościowe prawo jest obciążone hipoteką, spółdzielnia jest obowiązana uiścić
 4. osobie uprawnionej równowartość nabytego prawa po potrąceniu dodatkowo należności wynikających z obciążenia hipotecznego, o ile je poniosła.
 5. Rozliczenia z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane na dzień wygaśnięcia tego prawa.

§ 88

Osoba, uzyskująca prawo odrębnej własności do mieszkania, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie wnosi wkład budowlany w wysokości wartości rynkowej tego prawa, nie niższej niż ustalona w trybie postępowania przetargowego.

§ 89

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

§ 90

1. Roszczenia o wypłatę:
 - a) wkładu mieszkaniowego albo jego części,
 - b) równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,stają się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego przez członka lub osobę niebędącą członkiem spółdzielni oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa od niego wywodzą.

§ 91

1. Spółdzielnia potrąca:
 - a) z wkładu mieszkaniowego , należnego osobie uprawnionej,
 - b) z równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, należnej osobie uprawnionej,roszczenia wzajemne wobec członka lub osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu z tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu, a także innych należności przysługujących spółdzielni tj. np. koszty odnowienia zwalnianego lokalu , koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 92

Szczegółowe zasady rozliczeń finansowych spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w eksploatowanych zasobach mieszkaniowych uchwała Rada Nadzorcza.

Rozdział 22. Przekształcenia tytułów prawnych do lokali

§ 93

1. Na pisemne żądanie osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z nią umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
 - a. spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
 - b. spłaty zadłużenia z tytułu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

§ 94

1. Wyliczone przez Spółdzielnię spłaty, o których mowa w § 95 Statutu, osoba której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, obowiązana jest wpłacić do Spółdzielni przed zawarciem umowy o przeniesienie własności lokalu.
2. Koszty związane z zawarciem umowy, o której mowa w § 95 w tym koszty zawarcia aktu notarialnego, podatku od czynności cywilno-prawnych, opłat skarbowych, opłat kancelaryjnych oraz kosztów założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej i inne obciążają członka Spółdzielni.

Rozdział 23. Używanie lokali

§ 95

1. Przekazany członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale lub umowie. W przekazanym lokalu mieszkalnym, członek Spółdzielni może również wykonywać działalność gospodarczą, o ile nie pociąga za sobą zmiany przeznaczenia lokalu i nie będzie ona utrudniać korzystania z innych lokali w tym samym budynku, a w szczególności nie będzie oddziaływać na sąsiednie mieszkania i naruszać zasad porządku domowego. Wniosek o wyrażenie zgody na prowadzenie takiej działalności członek winien złożyć do Zarządu Spółdzielni z odpowiednim wyprzedzeniem. Zgoda Zarządu z ważnych powodów może być cofnięta. Wykorzystanie mieszkania do celów użytkowych rodzi obowiązek ponoszenia dodatkowych opłat od utrzymania całości lokalu i utrzymania części wspólnych budynku.
2. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie 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. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

§ 96

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu oraz uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną oświatową, kulturalną, jeśli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi.

2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych, 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 za wyjątkiem odpłatnego korzystania z działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej prowadzonej przez spółdzielnię na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.
3. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu, oraz uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną oświatową, kulturalną, jeśli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi.
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 a odpłatnie na podstawie umów ze spółdzielnią, korzystają z prowadzonej przez spółdzielnię działalności społecznej i kulturalno- oświatowej.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1,2, 3, 4 obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów, koszty energii elektr. dla oświetlenia części wspólnych, utrzymania placu zabaw.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa powyżej, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku, stanowiącym odrębną (wydzieloną) nieruchomość.

§ 97.

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 91 jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej lub wielobudynkowej.
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 (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów),
 - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
 - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali lub ich części na prowadzenie działalności gospodarczej (lokalne mieszkalne, lokale użytkowe) - dodatkowe koszty z tytułu uciążliwości,
 - 4) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nie należytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymaniem danej nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w rozdziale 6 "Opłaty za używanie lokali" zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 98.

1. Opłaty powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15-tego każdego miesiąca. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku bankowego Spółdzielni. Po tym terminie spółdzielnia może naliczać odsetki w wysokości ustawowej za każdy dzień zwłoki.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić członków co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.
4. Spółdzielnia jest zobowiązana na żądanie członka, właściciela lokalu lub niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przedstawić kalkulację wysokości opłat.
5. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzsółdzielczego lub sądowego nie zwalnia członków z obowiązku wnoszenia opłat w dotychczasowej wysokości.
6. Za opłaty, o których mowa powyżej, solidarnie z członkami spółdzielni lub właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni odpowiadają:
 - a. stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
 - b. osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 99.

1. Odpowiedzialność osób, o których mowa powyżej, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
2. Z opłat za użytkowanie lokalu członek spółdzielni lub inna osoba nie można dokonywać potrąceń swoich roszczeń od spółdzielni.

§ 100.

Regulamin porządku domowego w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię według zasad określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwała Rada Nadzorcza.

Rozdział 24. Podział napraw wewnątrz lokali na obciążające Spółdzielnię i członków.

§ 101.

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw, remontów i wymiany w budynkach spółdzielni obejmuje:
 - 1) naprawy i wymiany oraz remont wewnętrznych instalacji:
 - a) wodociągowej – piony i poziomy do wodomierza znajdującego się w lokalu łącznie,
 - b) gazowej – piony i poziomy do gazomierza znajdującego się na klatce schodowej przed lokalem łącznie,
 - c) kanalizacyjnej – piony i poziomy wraz z trójnikami odbierającymi ścieki z wewnętrznej kanalizacji lokalu,
 - d) centralnego ogrzewania – cała instalacja łącznie z instalacją znajdującą się w lokalach wraz z grzejnikami i zaworami znajdującymi się wewnątrz lokali,
 - e) instalacji elektrycznej – cała instalacja znajdująca się na częściach wspólnych oraz instalacja doprowadzająca energię licznika instalacji elektrycznej dla lokalu,
 - f) anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu,
 - 2) naprawy i wymiany okien i drzwi znajdujących się na częściach wspólnych z wyłączeniem drzwi do piwnic lokatorskich,
 - 3) naprawy tynków ścian i sufitów, posadzek i innych elementów znajdujących się na częściach wspólnych w budynku,

- 4) naprawy i remonty przewodów kominowych spalinowych i wentylacyjnych (bez montażu kratki wentylacyjnych i montażu urządzeń odprowadzających spaliny do przewodów spalinowych),
 - 5) naprawy i remonty tynków i elementów elewacji (w tym malowanie elementów stalowych na balkonach), dachu oraz wszystkich pozostałych elementów budynku należących do części wspólnych lokali,
 - 6) naprawy i remonty wszystkich elementów wspólnych zagospodarowania terenu spółdzielni.
2. Zarząd Spółdzielni w uzasadnionych przypadkach może wyrazić zgodę na wykonanie napraw, wymian i remontów wymienionych w ust. 1 przez członków spółdzielni lub właścicieli lokali. Do celów udzielenia zgody dla członka spółdzielni lub właściciela lokalu w przypadku wykonania ingerencji w instalację centralnego ogrzewania zwłaszcza zmieniającej parametry techniczne (wymiana grzejników, zaworów i rur) wymagane jest przedstawienie dokumentacji projektowej wykonanej przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia do projektowania w zakresie instalacji sanitarnych.
3. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz budynku poza zakres określony w ust. 1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

§ 102.

1. Naprawy i remonty wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale i właścicieli lokali. Jako szczególne obowiązki członka i właściciela lokalu w zakresie napraw, remontów i wymian wewnątrz lokalu i piwnicy przynależnej do lokalu uznaje się:
 - 1) naprawy i wymiana instalacji:
 - a) wodociągowej – całej instalacji wewnątrz lokalu za pierwszym zaworem za wodomierzem wraz z podejściami do urządzeń odbiorczych i zaworami odcinającymi przy urządzeniach,
 - b) gazowej – całej instalacji (wraz z zaworami i urządzeniami odbierającymi gaz) należącej do lokalu, zaczynającej się od pierwszej złączki włącznie za gazomierzem znajdującym się na klatce schodowej,
 - c) elektrycznej – całej instalacji należącej do lokalu wraz z osprzętem od licznika energii elektrycznej dla lokalu,
 - d) kanalizacji – całej instalacji należącej do lokalu wraz z urządzeniami odbierającymi ścieki do trójnika pionu kanalizacji wspólnej odbierającej ścieki z lokalu w tym niezwłoczne usuwanie niedrożności kanalizacji i urządzeń,
 - e) telefonicznej i logicznej – wewnątrz lokalu oraz poza lokalem zgodnie z indywidualną umową zawartą z operatorem. Roboty w instalacji poza lokalem wykonywane tylko za zgodą zarządu spółdzielni.
 - 2) naprawy i wymianę oraz remont: podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, tynków ścian i sufitów oraz ściennych okładzin ceramicznych wraz z malowaniem lub tapetowaniem (obejmuje również naprawę posadzki na balkonie),
 - 3) naprawy i wymiany oraz remont: okien, drzwi wewnętrznych w lokalu i wejściowych do lokalu wraz z zamkami, okuciami i oszkleniem,
 - 4) naprawy i wymiany oraz remont: parapetów wewnętrznych w lokalu.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz budynku oraz w zagospodarowaniu terenu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka Spółdzielni.
3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię za zgodą Zarządu Spółdzielni, tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

§ 103.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.

2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także 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 niebędącego członkiem spółdzielni.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię lub przebudowy spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
5. Jeżeli rodzaj remontu tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
6. W okresie używania lokalu zamiennego członek spółdzielni albo właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
7. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 5 i 6, jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 168, poz. 1383) z późniejszymi zmianami.

DZIAŁ PIĄTY - GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

Rozdział 24. Fundusze

§ 104.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom i przy poszanowaniu ich interesu.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - 1) udziałowy – powstający z wpłat udziałów członkowskich, odpisów na udziały członkowskie z podziału nadwyżki bilansowej i innych źródeł określonych w przepisach,
 - 2) zasobowy – części nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w przepisach,
 - 3) remontowy,
 - 4) wkładów budowlanych i mieszkaniowych,
3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 105.

1. Spółdzielnia rozlicza działalność statutową bezwynikowo - różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
2. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości, nieuregulowanych w statucie obowiązują przepisy odpowiednich ustaw.
3. Rada Nadzorcza może określać w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach odpowiednich przepisów odrębnych ustaw i postanowień statutu. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w

szczegółności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją, utrzymaniem nieruchomości oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 106.

1. Zysk Spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych oraz po uwzględnieniu udziału Spółdzielni w wyniku finansowym innych organizacji, w których Spółdzielnia uczestniczy, stanowi nadwyżkę bilansową
2. Nadwyżkę bilansową, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia przeznacza się na działalność statutową Spółdzielni
3. Straty bilansowe Spółdzielnia pokrywa w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy z funduszu udziałowego, a następnie funduszu remontowego.
4. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości, nieuregulowanych w Statucie obowiązują odpowiednie przepisy ustaw.

§ 107.

1. Rokiem obrachunkowym w Spółdzielni jest rok kalendarzowy. Z końcem roku obrachunkowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości .
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów gospodarczo-finansowych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą
3. W przypadku likwidacji Spółdzielni roszczenia byłego członka do części funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni zaspakajane są w postępowaniu likwidacyjnym w zależności od wysokości wkładu wniesionego przez byłego członka.

Rozdział 25. LUSTRACJA SPÓŁDZIELNI

108

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie pozostawania w stanie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania.
2. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
3. W okresie budowania przez Spółdzielnię budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków, lustrację przeprowadza się corocznie.
4. Jeżeli Spółdzielnia nie podda się badaniu lustracyjnemu przewidzianemu w ust. 1 i 2, związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza przeprowadza z własnej inicjatywy badanie lustracyjne działalności Spółdzielni na jej koszt.
5. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej lub 1/5 członków Spółdzielni.
6. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.
7. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

DZIAŁ SZUSTY - Postanowienia końcowe.

§ 109.

Zmiana Statutu Spółdzielni wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów członków Spółdzielni, biorących udział w Walnym Zgromadzeniu.

§ 110.

1. Statut niniejszy został uchwalony w dniu 20.06.2018 r. Uchwałą WZCz nr 5/2018. Przyjmuje się Statut Spółdzielni Mieszkaniowej PIAST w Brzegu w niniejszym brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały Walnego zgromadzenia członków nr 5/2018 z dnia 20.06.2018 r.
2. Niemniejszy statut wchodzi w życie z dniem rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym.