

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

Dział I. Przepisy wstępne.

§ 1.

Nazwa Spółdzielni brzmi : Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wspólny Dom” zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Katowice.
2. Spółdzielnia działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
5. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie:
 - zarejestrowanego Statutu
 - ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1560 z późn. zmianami)
 - ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 z późn. zmianami)
 - innych ustaw.

§ 3.

Spółdzielnia może zakładać i przystępować do związków rewizyjnych i związków gospodarczych.

§ 4.

1. Celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i Statucie jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa powyżej.

2. Przedmiotem działalności Spółdzielni wg Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD) jest :
 - 1) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub mienie jej członków oraz dzierżawionymi (68.20).
 - 2) Zarządzanie lub administrowanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni ani mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) nieruchomości (68.32).
 - 3) Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (41.1; 41.2; 43.11).
 - 4) Realizacja projektów instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych i pozostałych instalacji budowlanych (43.2).
 - 5) Ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni i osób nie będących członkami, którym przysługuje lokatorskie, spółdzielcze prawo do lokalu, odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu (garaży i lokali użytkowych).
 - 6) Prowadzenie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami (68.31).

3. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 4) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
 - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - 7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni lub współwłasność członków Spółdzielni,
 - 8) wynajem nieruchomości stanowiących własność Spółdzielni.

4. Jeżeli na wniosek grupy członków Spółdzielnia podejmuje na ich rzecz działalność nie wynikającą wprost z obowiązków statutowych Spółdzielni- członkowie tej grupy obowiązani są pokryć koszty

organizacji i prowadzenia tej działalności na warunkach ustalonych uchwałami właściwych organów Spółdzielni. Dotyczy to również tych członków, którzy zgłaszają akces w terminie późniejszym.

Dział II. Członkowie.

§ 5.

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”, lub
 - 5) będąca założycielem Spółdzielni o ile w ciągu trzech lat od chwili wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego, Spółdzielnia ustanowiła na jej rzecz spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu, bądź zawarła umowę o budowę lokalu.
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, ekspektatywa własności lub będąca założycielem Spółdzielni o ile w ciągu trzech lat od chwili wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego, Spółdzielnia ustanowiła na jej rzecz własnościowe prawo do lokalu prawo odrębnej własności lokalu bądź zawarła umowę o budowę lokalu. 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. Warunkiem przyjęcia na członka Spółdzielni właściciela lokalu wyodrębnionego jest złożenie deklaracji, która pod rygorem nieważności winna być złożona w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, adres zamieszkania datę i miejsce urodzenia oraz PESEL, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę. Zmiany danych zawartych w deklaracji winny następować również w formie pisemnej.

- 1) Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób przez Zarząd do tego upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
- 2) Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej podjęcia.
- 3) Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od dnia doręczenia. Rozpatrzenie odwołania winno nastąpić w terminie 90 dni od jego złożenia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna.

§ 6

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska, miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę, siedzibę, numer KRS lub dane innego rejestru osób prawnych) liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§ 7.

1. Założyciele Spółdzielni są członkami Spółdzielni od wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego.
2. Przystępujący do Spółdzielni po jej zarejestrowaniu stają się członkami Spółdzielni 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) przed upływem terminu jednego roku, jeżeli osoba uprawniona złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba
3. Powyższe dotyczy również osób którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub do garażu wolnostojącego lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§8

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

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo :
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
 - 2) prawo zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni i żądania rozpatrzenia ich przez właściwe organy Spółdzielni,
 - 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu. Osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mające tej zdolności nie mogą być członkami organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu biorą udział przez swoich ustawowych przedstawicieli, opiekunów lub kuratorów.
 - 4) prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
 - 5) prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz w terminie 14 dni od złożenia wniosku kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi w granicach normowanych innymi przepisami prawa. Koszty sporządzenia odpisów i kopii tych dokumentów z wyjątkiem

statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.

- 6) prawo przeglądania w siedzibie Spółdzielni rejestru członków Spółdzielni, sprawozdań rocznych, bilansów i protokołów lustracji, protokołów z posiedzeń Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej oraz uchwał organów Spółdzielni. Członek zainteresowany zaznajomieniem się z tymi dokumentami oraz fakturami i umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 14 dni. Na członku Spółdzielni spoczywa odpowiedzialność wynikająca z przepisów o ochronie danych,
 - 7) prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
 - 8) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym oraz na drodze sądowej od uchwał,
 - 9) prawo otrzymania odpowiedzi na pisma skierowane do Spółdzielni bez zbędnej zwłoki nie później niż w ciągu miesiąca od daty dostarczenia do Spółdzielni pisma,
 - 10) prawo do współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich wspólnych pomieszczeń i urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem oraz prawo do korzystania z odpłatnych usług Spółdzielni na zasadach określonych w regulaminach zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą,
 - 11) zawarcia umowy o budowę lokalu oraz umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu
 - 12) zawarcia umowy o budowę lokalu oraz umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu
 - 13) zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu lub ułamkowego udziału we współwłasności miejsca postojowego w garażach wielostanowiskowych.
2. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 nie obejmują treści protokołów obrad organów spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych albo tajemnicę handlową.
 3. Spółdzielnia może 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 Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez

Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 9.

1. Członek jest obowiązany :

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
- 2) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych jego dotyczących a w szczególności o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu oraz mających wpływ na stosunki cywilno – prawne ze Spółdzielnią,
- 3) uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu,
- 4) uczestniczyć w kosztach budowy lokalu zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami i zgodnie z umową kredytową zawartą przez Spółdzielnię,
- 5) uiszczać terminowo wymagane należności,
- 6) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym
- 7) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 8) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym,
- 9) współdziałać w ochronie wspólnego dobra
- 10) na żądanie Spółdzielni zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje oraz w celu odczytu i kontroli prawidłowego użytkowania urządzeń pomiarowych oraz instalacji wewnętrznych,
- 11) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego w następstwie wyroku sądowego dotyczącego wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 10

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek :

- 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 lub udziału w tym prawie,
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art.22 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 7) dla właścicieli lokali wyodrębnionych w przypadku zmiany podstawy zarządzania nieruchomością wspólną na ustawę o własności lokali (zgodnie z art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).
2. Jeżeli członkowi przysługuje w danej 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 tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
 3. Członkostwo osób będących założycielami spółdzielni jeżeli w ciągu trzech lat od wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.
 4. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art.4 ust.1ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu , albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego . Jeżeli podstawą, żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art.4 ust. 1ustawy 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 uścił wszystkie zaległe opłaty.
 5. 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.

6. Z chwilą gdy orzeczenie sądu stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust.5 spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§10

1. Członek właściciel lokalu wyodrębnionego może wystąpić ze Spółdzielni w dowolnym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia właściciela ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§11

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

§12

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje statut, powinny być doręczone członkom pisemnie listami poleconymi lub za pokwitowaniem.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom i nie członkom, jeżeli ich sprawa dotyczy na adres ostatnio podany. Członek i nie członek obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swego adresu. Pisma zwrócone na skutek nie podjęcia listu w terminie lub nie zgłoszenia przez członka lub nie członka, zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

Dział III. Wpisowe i udziały.

§13

1. Od dnia 9 września 2017 roku nie deklaruje się ani nie wpłaca wpisowego i udziałów określonych w art.16 ustawy Prawo Spółdzielcze.

2. Członek, który dokonał wpłaty udziałów przed dniem 9 września 2017 roku nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
3. Członek, który wpłacił udziały może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.
4. Udziały zwracane są w wysokości nominalnej. Niepodjęte udziały przez byłego członka lub osobę uprawnioną i inne nie podjęte należności w ciągu trzech lat od daty ustania członkostwa zwiększają fundusz zasobowy Spółdzielni.
5. W razie ustania członkostwa, członkom którzy wpłacili udziały, Spółdzielnia zwraca udziały byłemu członkowi lub osobie przez niego wskazanej. Zwrot kwoty wpłaconej na udziały powinien być dokonany równocześnie ze zwrotem wkładu mieszkaniowego. Rozliczenie z byłym członkiem lub osobami uprawnionymi z tytułu udziałów dokonywane jest na dzień ustania członkostwa.
6. Zwrot kwot wpłaconych na udziały następuje na żądanie byłego członka lub osób uprawnionych, jednakże nie wcześniej niż w terminie 14 dni od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo i pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.

Dział IV. Organy Spółdzielni.

§ 16.

1. Organami Spółdzielni są :

- 1/ Walne Zgromadzenie,
- 2/ Rada Nadzorcza,
- 3/ Zarząd.

2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Przy podejmowaniu uchwał w głosowaniu jawnym lub tajnym uwzględnia się głosy „za” i „przeciw” przy możliwości głosowania za, przeciw i wstrzymania się od głosu.
4. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, chyba że, ustawa lub Statut stanowi inaczej. W przypadku równej ilości głosów decyduje głos przewodniczącego danego organu.

Rozdział 1. Walne Zgromadzenie.

§ 17.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni i działa na podstawie Prawa Spółdzielczego.
2. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie :
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) 1/5 ogólnej liczby członków Spółdzielni.
4. Jeżeli żądający zwołania Walnego Zgromadzenia żądają umieszczenia w porządku obrad konkretnej sprawy winni wystąpić z tym żądaniem do Zarządu w terminie do 14 dni przed terminem odbycia Walnego Zgromadzenia.
5. W Walnym Zgromadzeniu z prawem głosu uczestniczą :
 - 1) członkowie Spółdzielni i ich pełnomocnicy zgłoszeni najpóźniej w dniu Walnego Zgromadzenia przed jego rozpoczęciem.
 - 2) członkowie prawni. .
6. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków co najmniej 21 dni przed terminem Walnego . Zawiadomienie zawiera informację dotyczącą czasu , miejsca i porządku obrad oraz miejsca wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał. Zarząd zawiadamia o Walnym Zgromadzeniu ogół członków poprzez umieszczenie zawiadomienia przez osoby upoważnione w skrzynce pocztowej przynależnej do lokalu członka a gdy jest to niemożliwe poprzez wysłanie pocztą na adres korespondencyjny członka oraz poprzez wywieszenie pisemnego zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni i administracjach osiedlowych. Dodatkowo zawiadomienie publikuje się na klatkach schodowych, na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 18.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i sposób określony w § 17 ust. 6.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego

- Zgromadzenia , a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub wyznaczony przez Radę Nadzorczą jej przedstawiciel. Przedstawiciele dokonują wyboru Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie :
 - Przewodniczący obrad,
 - Sekretarz,
 - 2 asesorów,oraz przyjmują szczegółowy porządek obrad.

Tak ukonstytuowane Prezydium kieruje obradami Walnego Zgromadzenia .

§ 19.

Zgodnie z postanowieniami Prawa Spółdzielczego do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy :

1. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i bilansu oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
2. podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
3. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości,
4. oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
5. podejmowania uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni , a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
6. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
7. uchwalenie zmian statutu,
8. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego,
9. upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
10. wybór delegatów na Zjazd Związku , w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
11. uchwalanie regulaminu funkcjonowania Rady Nadzorczej.

§ 20.

Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych.

§ 21.

1. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu wybierają ze swego grona Komisję skrutacyjną i wniosków w składzie 3 – 5 osób.
2. Komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
3. Z czynności Komisji sporządza się protokoły. Protokoły podpisane przez przewodniczącego i sekretarza – przewodniczący Komisji przekazuje sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.
4. Przewodniczący Komisji lub wyznaczony członek składają sprawozdanie z czynności Komisji i przedstawiają wnioski Walnemu Zgromadzeniu.

§ 22.

1. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad, przewodniczący Walnego otwiera dyskusję i udziela głosu w kolejności zgłaszania się. Na zarządzenie przewodniczącego zgłoszenia powinny być dokonywane na piśmie z podaniem imienia i nazwiska. Za zgodą większości członków dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
2. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
3. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla wystąpień. Nie stosującym się do uwag, przewodniczący może odebrać głos.
4. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
5. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, w szczególności dotyczące :
 1. głosowania punktu bez dyskusji,
 2. przerywania dyskusji,
 3. zamknięcia listy mówców,
 4. ograniczenia czasu przemówień,
 5. zarządzania przerwy w obradach,
 6. kolejności i sposobu uchwalenia wniosków.
6. Wnioski w sprawach objętych porządkiem obrad oraz oświadczenia do protokołu powinny być składane na piśmie z podaniem imienia, nazwiska na ręce sekretarza Walnego Zgromadzenia, przewodniczący może zarządzić zgłoszenie wniosków do Komisji w ustalonym czasie.

§ 23.

1. Po zamknięciu dyskusji i wysłuchaniu odpowiedzi referenta przewodniczący podaje pod głosowanie wnioski.
2. Przed przystąpieniem do głosowania, przewodniczący podaje do wiadomości jakie wnioski wpłynęły i ustala kolejność głosowania. Poprawki do wniosku głównego głosuje się przed wnioskiem.

§ 24.

Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do Rady Nadzorczej Spółdzielni oraz odwołania członków Rady, które przeprowadza się w głosowaniu tajnym. Głosowanie prowadzi przewodniczący Walnego Zgromadzenia wraz z asesorami, bądź powołana Komisja skrutacyjna i wniosków. Głosowanie tajne prowadzi wybrana Komisja skrutacyjna i wniosków.

§ 25.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia mogą zapadać jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i sposób określony w Statucie.
2. Uchwały dotyczące zmian w przepisach Statutu, odwołania członków Rady Nadzorczej, zbycia nieruchomości są podejmowane większością 2/3 oddanych głosów. Pozostałe uchwały zapadają zwykłą większością głosów, chyba że Statut bądź Prawo Spółdzielcze stanowi inaczej.
3. Uchwały dotyczące likwidacji spółdzielni wymagają uczestnictwa co najmniej 1/2 członków uprawnionych do głosowania i zapadają większością 2/3 głosów.
4. Przy ustalaniu większości głosów bierze się pod uwagę jedynie głosy oddane „za” i „przeciw”. Wyniki głosowania ogłasza przewodniczący. W przypadku poddania pod głosowanie kilku wniosków dotyczących tej samej sprawy, za przyjęty uważa się wniosek, który dostał największą ilość głosów.

§ 26.

Kandydaci na członków Rady Nadzorczej zgłaszani są zgodnie z § 29 Statutu.

§ 27.

1. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone imiona i nazwiska zgłoszonych kandydatów wg podziału grup określonych w § 29 Statutu wg kolejności

- alfabetycznej. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności komisji skrutacyjnej i wniosków.
2. Głosujący stawia krzyżyk przy nazwisku , na które głosuje. Przy każdym mandacie przypadającym na daną grupę można oddać jeden głos.
 3. Ilość głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja skrutacyjna i wniosków. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania i przekazuje je przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia celem przyjęcia wyników w postaci uchwał.
 4. Za osoby wybrane uważa się kandydatów, którzy otrzymali największą ilość głosów w ramach poszczególnych mandatów. Przy równej ilości głosów przeprowadza się dodatkowe głosowanie dla kandydatów, którzy otrzymali równą ilość głosów.
 5. Głosowanie w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej przeprowadza się przez złożenie odpowiedniej karty do urny w obecności Komisji skrutacyjnej i wniosków.
- Sprawy dotyczące sposobu obradowania nie objęte Statutem rozstrzyga Prezydium Walnego Zgromadzenia zgodnie z przyjętymi ogólnie zasadami obradowania.

§ 28.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia.
2. Protokół Walnego Zgromadzenia powinien zawierać datę, porządek obrad, nazwiska obradujących / *w tym listę pełnomocników członków Spółdzielni odczytaną na początku obrad Walnego Zgromadzenia*/ wyniki głosowania, zdania odrębne. Załącznikami do protokołu są : lista obecności, sprawozdania Zarządu, Rady Nadzorczej i finansowe , podjęte uchwały.

Rozdział 2. Rada Nadzorcza.

§ 29.

1. Rada Nadzorcza składa się z 8 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie . Kandydaci do Rady Nadzorczej zgłaszani są na piśmie (z załączoną zgodą na kandydowanie) w terminie do 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w siedzibie Spółdzielni. Prawo zgłaszania kandydatur do Rady Nadzorczej przysługuje członkom Spółdzielni. W skład Rady Nadzorczej mogą wchodzić jedynie członkowie Spółdzielni. Mandaty w Radzie Nadzorczej przysługują dla grupy członków posiadających prawa do lokali na nieruchomościach :

- ul. Wczasowa 14, 16, 18 w Katowicach - 1 mandat
- ul. Śląska 32, 34, 36, i garaże wolnostojące w Katowicach – 1 mandat
- ul. Franciszkańska 35 w Katowicach – 1 mandat
- ul. Krasieńskiego 20, 20A, 20B – Skowrońskiego 6, 6A, 8, 10 i ul. Brzozowa 21 w Katowicach – 1 mandat
- ul. Myśliwska 4, 4A, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38 i ul. Legionów Polskich 30, 32 w Tychach – 1 mandat
- ul. Sienkiewicza 86, 88, 90 w Tychach – 1 mandat
- ul. Zawilców 2A, 2B, 4A, 4B, 6A, 6B w Mikołowie – 1 mandat
- ul. Okrzei 5, 7, 7A w Mysłowicach – 1 mandat.

2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.

3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia na którym dokonano wyboru lub ogłoszenia jej składu, do Walnego Zgromadzenia odbywanego po 3 latach od wyboru lub ogłoszenia jej składu.

§ 30.

1. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, Walne Zgromadzenie do końca kadencji Rady Nadzorczej dokonuje wyboru innego członka Rady Nadzorczej na najbliższym Walnym Zgromadzeniu .

2. Rada Nadzorcza powołuje prezydium w składzie :

- Przewodniczący,
- Zastępcę Przewodniczącego,
- Sekretarz,
- Przewodniczący Komisji Rewizyjnej.

Ukonstytuowane w ten sposób prezydium organizuje pracę Rady Nadzorczej.

§ 31.

Do 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 poprzez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c. przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwienia 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. Wyrażania zgody na zaciągnięcie przez Zarząd zobowiązań kredytowych oraz zmianę warunków dotyczących zaciągniętych zobowiązań kredytowych.
5. Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich.
6. Zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni.
7. Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.
8. Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.
9. Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków,
10. Uchwalanie regulaminu Zarządu.
11. Uchwalanie zasad rozliczenia kosztów budowy i ustalenia wysokości wkładów.
12. Uchwalanie regulaminu w sprawie zasad używania lokali w domach Spółdzielni oraz zasad porządku domowego i współżycia mieszkańców.
13. Ustalanie wysokości opłat za lokale i zasady rozliczania w/w opłat z członkami.
14. Uchwalenie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu.
15. Wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy.
16. Uchwalenie regulaminu Rad Osiedli w przypadku ich wyboru przez członków Spółdzielni.

§ 32.

Rada Nadzorcza pobiera wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, w formie ryczałtu miesięcznego, w wysokości 10% dla członków Rady Nadzorczej, 13% dla Prezydium Rady Nadzorczej w tym 15 % dla Przewodniczącego Rady Nadzorczej - minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę - płatne w miesiącu w którym odbyły się posiedzenia.

§ 33.

Tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków..

Rozdział 3. Zarząd.

§ 34.

1. Zarząd składa się z 2 członków, w tym prezesa. Członek Zarządu powinien posiadać umiejętności kierowania i organizowania pracy spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza powołuje i odwołuje członków Zarządu. Szczegółowe zasady wyboru i odwoływania Członków Zarządu określa Regulamin funkcjonowania Rady Nadzorczej. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych Członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
3. Z Członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 35.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie dla innych organów. Szczegółowy zakres kompetencji określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Zarząd składa sprawozdania ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu .

§ 36.

Zarząd może udzielać pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

Dział V. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

§ 37.

1. Członkowi przysługuje odwołanie w sprawach między członkiem, a Spółdzielnią do organu nadrzędnego nad organem, który podjął uchwałę w przedmiotowej sprawie, w terminie 30 dni.
2. Organ rozpatrujący odwołanie zobowiązany jest rozpatrzyć sprawę w terminie 90 dni. O sposobie załatwienia należy zawiadomić

zainteresowanego w terminie 2 tygodni od dnia podjęcia uchwały wraz z uzasadnieniem. Powyższy termin nie dotyczy odwołań do Walnego Zgromadzenia.

3. Decyzja organu odwoławczego jest decyzją ostateczną. W przypadku nie wniesienia odwołania w terminie określonym w ust.1 decyzja uprawomocnienia się i może być wykonana.
4. W przypadku odwołań do Walnego Zgromadzenia winny one być przedmiotem obrad najbliższego posiedzenia.
5. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu określonego w ust.1 , jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
6. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze nie może ograniczać dochodzenia członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

Dział VI. Gospodarka Spółdzielni.

§ 38.

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku gospodarczego w interesie swoich członków.

§ 39.

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze :
 - 1/ fundusz udziałowy,
 - 2/ fundusz zasobowy,
 - 3/ fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 4/ fundusz wkładów budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe :
 - 1) fundusz remontowy służący do finansowania remontów wg planów rzeczowo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą. Uchwalane plany rzeczowo – finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 7 lat.
 - 2) zakładowy fundusz socjalny.
3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone uchwałami Rady Nadzorczej.

§ 40.

1. Nadwyżka bilansowa Spółdzielni podlega podziałowi na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Nadwyżkę bilansową pochodzącą z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej, Spółdzielnia przeznaczona na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali na całość zasobów Spółdzielni.
3. Część nadwyżki wymienionej w ust. 2 w wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie może być przeznaczona na działalność społeczną, oświatową i kulturalną na podstawie podjętej w tej sprawie uchwały.

§ 41.

Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz – funduszu udziałowego.

2. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA.

Dział I. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 42.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje przez zawarcie umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, mocą której spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajęcie lub oddanie 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. 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.
8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
9. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.
10. Wydane przed dniem wejścia w życie ustawy przydziały spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mają charakter umowy między Spółdzielnią i członkiem o ustanowieniu tego prawa.

§ 43.

1. Z osobą ubiegającą się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1/ zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową określonych w umowie,
 - 2/ określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3/ określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4/ określenie wielkości lokalu, pomieszczeń przynależnych, terminu oddania lokalu oraz terminu i wysokości wpłat na wkład mieszkaniowy,

5/ zobowiązanie Spółdzielni do zawarcia umowy o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z chwilą nadejścia terminu oddania lokalu.

2. osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w Statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal , a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba o której wyżej mowa jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 44.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa art. 4 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych za okres co najmniej sześciu miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zalegania z zapłatą opłat, o których wyżej mowa, 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 uiszcza wszystkie zaległe opłaty.
3. 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.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa § 44 ust. 2 i 3 staje się prawomocne spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w § 44 ust. 3 spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

5. 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 trzech miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
6. 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 jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni wraz z odsetkami,
 2. osoba, o której mowa w art.15 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
7. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu . Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty , jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
8. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową o których mowa w § 43 ust.1.1. statutu, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub 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 § 9 ust. 1 pkt 3 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
9. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu . Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
10. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowaną wg wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia tego 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, o którym mowa w § 43 ust. 2.

11. Warunkiem wypłaty należności, o których mowa w ust. 10 osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu oraz opróżnienie lokalu chyba, że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nie opróżnienia lokalu.
12. Spółdzielnia wypłaca należności, o których mowa w ust. 10 osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
13. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.

§ 45.

W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielania premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych przeniesienie własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

§ 46

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 zadłużenia z tytułu opłat związanych z tym lokalem,
 - 2) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową (§ 43 ust. 1 pkt 1.) w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,

- 3) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków ,
- 4) pokrycia kosztów zawarcia umowy przeniesienia własności oraz kosztów założenia księgi wieczystej dla lokalu, wpisu do księgi wieczystej jak i wpisu udziału.

§ 47.

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. *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.*

§ 48.

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 49.

1. W wypadku 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. *Umowy te zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.*
2. W wypadku *śmierci osoby, o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie*

spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom o których mowa w ust.1 , które miały wspólnie zamieszkać w tym lokalu , przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 – 2 , konieczne jest złożenie w terminie jednego roku *pisemnego zapewnienia* o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, *biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność czy osoba uprawniona na podstawie ust 1 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 Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.*
4. Osoba *o której mowa w ust. 2* staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, *o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.*
5. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3 , Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wartość rynkową tego lokalu , przy czym przysługującej osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przeprowadzonego przez Spółdzielnię przetargu. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy, a gdy Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat o których mowa w § 9 ust. 1.3., a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
6. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 50.

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym , do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania może być zadysponowane przez Spółdzielnię na rzecz członka Spółdzielni na warunkach odrębnej własności lokalu , jeżeli do lokalu tego nie istnieją roszczenia określone w § 49 statutu.
2. Spółdzielnia ustanawia tytuł prawny nie później niż w terminie 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, w drodze przetargu, zawiadamiając o nim w lokalnej prasie i poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz w budynkach Spółdzielni, informacji o terminie i miejscu przetargu wraz z podaniem ceny wyjściowej. Zawiadomienie wywieszone jest z wyprzedzeniem 10 dni od daty przetargu przez okres 7 dni.
3. Ogólne warunki przetargu określa Zarząd Spółdzielni podejmując stosowna uchwałę oraz biorąc pod uwagę zapisy ustawy.

§51

1. Osobie , której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1 przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę , której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

Dział II. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 52.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W 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 mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

3. 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.
4. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym na nieruchomości.
5. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie zbycie samego wkładu jest nieważne.
6. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym uprawnionym w tytule 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. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie spółdzielni.
8. Spółdzielnie mieszkaniowe są obowiązane prowadzić rejestr lokali dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.
9. W razie śmierci osoby która posiadała spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jego spadkobiercy w przypadku podjęcia jakichkolwiek działań związanych z tym lokalem zobowiązani są do przedstawienia w spółdzielni postanowienia sądu (umowy notarialnej) o stwierdzeniu nabycia spadku.
10. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo przeszło na kilku spadkobierców:
 - 1) mogą oni po uprawomocnieniu się postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku dokonać działu spadku.
 - 2) w przypadku nie dokonania czynności określonych w punkcie 1 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.

11. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługuje wspólnie przepis ust.10 pkt 1 i ust.10 pkt 2 stosuje się odpowiednio.
12. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię. Prawo to spółdzielnia winna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
13. Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu nie wniesionej przez członka części wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy po potrąceniu kwoty niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz należności z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w przetargu.

§ 53

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni którym, przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tymi osobami umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego :
 - 1) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
 - 2) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
2. pokrycia kosztów zawarcia umowy przeniesienia własności oraz kosztów założenia księgi wieczystej dla lokalu, wpisu do księgi wieczystej Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe po dokonaniu przez niego spłat o których mowa w ust.1 niniejszego paragrafu.

§ 54.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą za opłaty o których mowa w § 9 ust. 1 pkt 3., rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości

wspólnej uciążliwym Zarząd spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości i w takim przypadku nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego

§ 55.

1. W wypadku wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa prawa do lokalu ustalona w sposób przewidziany w ust. 2 nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie 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 danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

§ 56.

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez osobę, której 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. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu obowiązana jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 57.

Jeżeli spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić

wyłącznie na rzecz członka albo osoby niebędącej członkiem, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

§ 58.

Przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego i prawa do garażu.

Dział III. Prawo odrębnej własności .

§ 59.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia , po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - a) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - c) określenie zasady ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - d) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - e) określenie tytułu prawnego do gruntów pod budowę,
 - f) terminów wpłat wkładu budowlanego,
 - g) terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy,
 - h) terminu ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz rozliczenia związanych z tym kosztów, w tym opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej.
2. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
3. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu jest

obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

4. Wkład budowlany albo zaliczkę na wkład budowlany osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu obowiązana jest wnieść w całości przed ustanowieniem na jej rzecz odrębnej własności lokalu.
5. Wysokość zaliczki na wkład budowlany, rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego i terminy dokonywania wpłat – określa Zarząd.
6. Zasady ustalania kosztów budowy i ich rozliczenia na poszczególne lokale uchwała Rada Nadzorcza.
7. W razie zbycia prawa odrębnej własności lokalu, wszystkie raty, o których mowa w ust. 5 , stają się natychmiast wymagalne. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy prawo odrębnej własności lokalu przechodzi w drodze darowizny na osobę bliską posiadacza prawa odrębnej własności lokalu, chyba że co innego wynika z umowy kredytowej dotyczącej danego lokalu. W szczególnych i uzasadnionych przypadkach Zarząd za zgodą Rady Nadzorczej może odstąpić od powyższego wymogu.

§ 60.

Z chwilą zawarcia umowy o której mowa w § 57 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

§ 61.

Odrębna własność lokalu może zostać ustanowiona na rzecz osoby fizycznej, osoby prawnej, małżonków czy też kilku osób wskazanych przez osobę o której mowa w § 58 ust.1 , które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa. Jeżeli prawo odrębnej własności 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. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 62.

Osoba ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu uzyskuje je z chwilą ustanowienia przez Spółdzielnię tego prawa na jej rzecz. Winno to nastąpić najpóźniej w terminie 2 miesięcy po wybudowaniu lokalu, a jeżeli na podstawie

odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.

§ 63.

Lokal mieszkalny, którego odrębna własność została ustanowiona na rzecz uprawnionej osoby, może być używany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem.

§ 64.

1. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z chwilą wydania lokalu .
2. 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 stanowiącym mienie Spółdzielni. Opłata jest pomniejszona o te część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
3. 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 stanowiącym mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Opłata ta pomniejszona jest o tę część kosztów , która została pokryta pożytkami z nieruchomości wspólnej.

Dział IV. Używanie lokali i opłaty.

§ 65

1. Lokal może być używany wyłącznie na cele określone w tytule prawnym do lokalu.
2. Osoba posiadająca prawo do lokalu może wynająć lub oddać w bezpłatne używanie część lub całość tego lokalu z zastrzeżeniem uregulowań zawartych w § 9 ust.. 1 pkt 3 i § 53 ust. 1.

§ 66.

Szczegółowe zasady używania lokali w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i osiedla określa regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

§ 67.

1. Opłaty, o których mowa w § 9 ust. 1 pkt 3., w § 64 ust. 2 i 3 członek bądź właściciel lokalu, bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje prawo do lokalu, uiszcza co miesiąc z góry do dnia 20 każdego miesiąca.
2. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w ust. 1 Spółdzielnia pobiera odsetki.
3. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, (którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. - skreślony), odpowiadają stale zamieszkujące z nim 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.

§ 68.

Członek Spółdzielni, właściciel niebędący członkiem, nie mogą samowolnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do Spółdzielni.

§ 69.

1. O zmianie wysokości opłat, o których mowa w art. 4 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić co najmniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
2. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie opłat niezależnych od Spółdzielni, o których mowa w art. 4 ust. 7' ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

§ 70.

Członkowie Spółdzielni oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.

Dział V. Najem lokali.

§ 71.

Najemcami lokali mieszkalnych i użytkowych mogą być zarówno członkowie i inne osoby fizyczne oraz osoby prawne.

§ 72.

W przypadku wielości równorzędnych ofert pierwszeństwo w otrzymaniu lokalu użytkowego mają członkowie Spółdzielni.

§ 73.

Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu, określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.

§ 74.

Najemca może zostać zobowiązany do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem lokalu i urządzeń w nim znajdujących się. Wysokość zabezpieczenia i termin jej wpłaty określa Zarząd uprawniony do zawarcia umowy.

Dział VI. Garaże.

§ 75.

1. Spółdzielnia może budować garaże i oddawać je w używanie :
 - 1) na zasadzie prawa odrębnej własności,
 - 2) na zasadzie najmu.

2. Nabywca prawa odrębnej własności garażu zobowiązany jest wpłacić wkład garażowy pokrywający pełne koszty budowy zgodnie z umową .
3. W przypadku braku chętnych do nabycia garażu na zasadzie prawa odrębnej własności Spółdzielnia może oddać garaże w najem przy czym pierwszeństwo mają członkowie Spółdzielni.

§ 76.

Do spółdzielczego własnościowego prawa do garażu stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, a do prawa odrębnej własności przepisy dotyczące prawa odrębnej własności lokali użytkowych.

Dział VII. Skutki wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu.

§ 77.

Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni , która posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia tytułu prawnego do tego lokalu. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 78.

1. Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego wygasa w trybie i na zasadach przewidzianych w statucie dla wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 79.

Po wygaśnięciu prawa do lokalu użytkowego członek oraz osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od chwili wygaśnięcia prawa o ile umowa nie stanowi inaczej. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.

III. PRZEPISY KOŃCOWE.

§ 80.

Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez *Walne Zgromadzenie* z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania.

§ 81.

W sprawach nieunormowanych niniejszym statutem obowiązują przepisy prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw.

Postanowieniem z dnia 20.11.2018 roku sygn. akt KA.VII.NS-Rej.KRS/036507/18/784 Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego – wpisał w Krajowym Rejestrze Sądowym – Rejestrze Przedsiębiorców 0000180959 Statut SM „Wspólny Dom” w Katowicach, uchwalony przez Walne Zgromadzenie SM „Wspólny Dom” w dniu 12.06.2018 rok