

Postanowienia ogólne.

§ 1.

1. Spółdzielnia nosi nazwę Beskidzka Spółdzielnia Mieszkaniowa zwana dalej Spółdzielnią.
2. Spółdzielnia może używać skrótów o treści: BSM lub Beskidzka SM.

§ 2.

Siedzibą Spółdzielni jest miasto Bielsko-Biała.

§ 3.

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.

§ 4.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, prawa spółdzielczego, ustawy o własności lokali i niniejszego statutu.
2. Organem właściwym do publikowania ogłoszeń spółdzielczych przewidzianych przepisami prawa jest „Monitor Spółdzielczy” wydawany przez Krajową Radę Spółdzielczą, z wyjątkiem ogłoszeń zamieszczanych na podstawie odrębnych przepisów w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.

§ 5.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - wytwarzanie energii elektrycznej – nr PKD 35.11.Z,
 - wytwarzanie i zaopatrywanie w parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych – nr PKD 35.30.Z,
 - realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków – nr PKD 41.10.Z,
 - roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych – nr PKD 41.20.Z,
 - roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych – nr PKD 42.21.Z,
 - roboty związane z budową linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych – nr PKD 42.22.Z,
 - roboty związane z budową obiektów inżynierii wodnej – nr PKD 42.91.Z,
 - roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane – nr PKD 42.99.Z,

- rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych – nr PKD 43.11.Z,
 - przygotowanie terenu pod budowę - nr PKD 43.12.Z,
 - wykonywanie instalacji elektrycznych – nr PKD 43.21.Z,
 - wykonywanie instalacji wodnokanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych – nr PKD 43.22.Z,
 - wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych – nr PKD 43.29.Z,
 - tynkowanie – nr PKD 43.31.Z,
 - zakładanie stolarki budowlanej – nr PKD 43.32.Z,
 - wykonywanie pozostałych robót wykończeniowych – nr PKD 43.39.Z,
 - wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych – nr PKD 43.91.Z,
 - pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane – nr PKD 43.99.Z,
 - posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian – nr PKD 43.33.Z,
 - malowanie i szklenie – nr PKD 43.34.Z,
 - sprzedaż detaliczna prowadzona w niewyspecjalizowanych sklepach z przewagą żywności, napojów i wyrobów tytoniowych – nr PKD 47.11.Z,
 - pozostała sprzedaż detaliczna prowadzona w niewyspecjalizowanych sklepach – nr PKD 47.19.Z,
 - pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych- Nr PKD 66.19.Z,
 - kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – nr PKD 68.10.Z, niesklasyfikowana – nr PKD 88.99.Z,
 - wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi – nr PKD 68.20.Z,
 - zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie – nr PKD 68.32.Z.,
 - wykonywanie fotokopii, przygotowywanie dokumentów i pozostała specjalistyczna działalność wspomagająca prowadzenie biura – Nr PKD 82.19.Z,
 - działalność obiektów kulturalnych – nr PKD 90.04.Z.
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
- budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdującej się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,

- budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni lub współwłasność członków Spółdzielni,
 - prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
3. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania spółdzielni o którym mowa w § 5 ust. 1 i 2 statutu.

Rozdział II. Członkowie Spółdzielni.

A. Przyjmowanie w poczet członków.

§ 6.

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa 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 „ekspektatywą własności”.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeśli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;

- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeśli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. 6;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeśli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 14, z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.
 6. Jeżeli okoliczności określone w ust. 4 i 5 zaistniały przed dniem 9.09.2017 r. osoba nie będąca członkiem nabywa członkostwo w Spółdzielni z dniem 9.09.2017 r.
 7. W przypadkach określonych w ust. 1, 2 i 3 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków potwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu, dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
 8. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o fakcie nabycia członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.
 9. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa

własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

10. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 9 i pozostają członkami Spółdzielni.

§ 7.

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Właścicielowi, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem ust. 12.
3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
4. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji.
5. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego:
 - 1) imię i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę;
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 2;
 - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres e-mail;
 - 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.Dane, o których mowa w punktach: 5, 6 i 7 przystępujący do Spółdzielni podaje w załączniku do deklaracji członkowskiej, który to załącznik stanowi jej integralną część.
7. W formie pisemnej, w terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności deklaruje się także wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji i załączniku. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.

8. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób (osoby) do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
9. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków powinna być podjęta na posiedzeniu przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji.
10. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być powiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
11. Odwołanie wnosi się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale Zarządu, odmawiającej przyjęcia. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu trzech miesięcy od jego wniesienia, i zawiadomić pisemnie odwołującego się od treści uchwały w ciągu 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
12. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.
13. Jeżeli prawo określone w ust. 12 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 12 i pozostają członkami Spółdzielni.

§ 8.

Zarząd Spółdzielni prowadzi w formie elektronicznej rejestr członków zawierający:

- 1) imię i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę;
- 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
- 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej jej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeśli jest inny niż w punkcie 2;
- 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
- 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 2;
- 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres e-mail;

- 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1;
- 8) liczbę zadeklarowanych i wniesionych do dnia 08 września 2017 r. udziałów;
- 9) wysokość wniesionych wkładów;
- 10) zmiany danych określonych w punktach 1-8;
- 11) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków;
- 12) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.

B. Wpisowe i udziały.

§ 9.

1. Osoby, które uzyskały członkostwo od dnia 09 września 2017 r. nie wnoszą do Spółdzielni wpisowego i udziałów.
2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed dniem 09 września 2017 r. to w przypadku ustania członkostwa w wyniku utraty prawa do lokalu były członek Spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
3. W przypadku śmierci członka spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
4. Zwrot, o którym mowa w ust. 2 i 3 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem oraz w wypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.
5. Spółdzielnia zwraca udział z zastrzeżeniem ust. 4 w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
6. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

C. Prawa i obowiązki członków.

§ 10.

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni, zgłaszania wniosków związanych z działalnością Spółdzielni i żądania rozpatrzenia tych wniosków przez właściwe organy Spółdzielni,
- 3) prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,

- 4) prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta,
- 5) prawo do otrzymania odpisu statutu i regulaminów, kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
- 6) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
- 7) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
- 8) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią w sposób i terminach określonych w statucie,
- 9) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich urządzeń i usług Spółdzielni,
- 10) prawo żądania oddania lokalu mieszkalnego do używania na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w wykonaniu umowy o budowę spółdzielczego lokatorskiego lub żądania ustanowienia odrębnej własności lokalu,
- 11) prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni oraz ubiegania się o zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu użytkowego lub garażu,
- 12) prawo kwestionowana na drodze sądowej zasadności zmiany wysokości opłat, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 13) prawo do żądania przedstawienia kalkulacji opłat, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 14) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu.

§ 11.

Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 12.

1. Członek jest obowiązany:
 - 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień statutu i opartych na nich regulaminów,
 - 2) (uchylony)
 - 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, na zasadach określonych w ustawie, w statucie i w umowie chyba, że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
 - 4) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu lub garażu,
 - 5) utrzymywać swój lokal w należytym stanie,
 - 6) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
 - 7) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym,
 - 8) współdziałać w ochronie wspólnego dobra,
 - 9) uzyskać pisemną zgodę Spółdzielni na wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu jeżeli jest to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu albo jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie lokalu do bezpłatnego korzystania ma wpływ na wysokość opłat przysługujących Spółdzielni członek zobowiązany jest pisemnie powiadomić Spółdzielnię o tej czynności,
 - 10) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka,
 - 11) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych oraz szanować jej mienie i dbać o jego zabezpieczenie,
 - 12) (uchylony)
 - 13) po wcześniejszym uzgodnieniu terminu udostępnić Spółdzielni lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, a ponadto zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni,
 - 14) (uchylony)
 - 15) na żądanie Spółdzielni udostępnić lokal jeżeli lokal lub budynek, w którym lokal jest położony wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji,

- 16) na żądanie Spółdzielni w terminach przez nią ustalonych udostępnić lokal w celu dokonania kontrolnego odczytu wodomierzy i podzielników kosztów c.o.,
 - 17) pokryć koszty związane ze zmianą prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, na której posadowiony jest budynek, w prawo własności w wysokości i na zasadach określonych w uchwale Walnego Zgromadzenia,
 - 18) pokryć koszty sporządzenia odpisów i kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, których otrzymania żądał,
 - 19) opróżnić lokal po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w terminie 3 miesięcy.
2. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu zobowiązana jest niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
 3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia zobowiązana jest zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.
 4. Członek Spółdzielni nabywa prawa i obowiązki członka w zakresie opłat od następnego miesiąca po poinformowaniu Spółdzielni o zaistnieniu okoliczności określonych w §6 ust. 1, 2 i 3 lub od następnego miesiąca po uzyskaniu przez Spółdzielnię pisemnej informacji o uzyskaniu członkostwa.
 5. Osoba, o której mowa w §6 ust. 1, 2 i 3 jest zobowiązana niezwłocznie od zaistnienia okoliczności wskazanych w §6 ust. 1, 2 i 3, poinformować o tym Spółdzielnię oraz złożyć w formie pisemnej albo przesłać pocztą kwestionariusz osobowy zawierający następujące dane:
 - 1) imię i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę;
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
 - 3) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeśli jest inny niż w punkcie 2;
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących w lokalu, o którym mowa w punkcie 2;
 - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres e-mail;

- 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.
6. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 3 członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni o zmianie danych w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.

D. Ustanie członkostwa.

§ 13.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu,
- 2) śmierci osoby fizycznej, a w odniesieniu do osoby prawnej – w przypadku jej ustania,
- 3) zaistnienia okoliczności, o których mowa w §15,
- 4) likwidacji Spółdzielni.

§ 14.

1. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu może w każdym czasie wystąpić z niej za wypowiedzeniem, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 2 tygodnie i kończy się w sobotę.
3. Za dzień wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. (uchylony)

§ 15.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z mocy prawa z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności 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.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały, bądź z chwilą rozpoczęcia obowiązywania uchwały, jeśli uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie niż z chwilą jej podjęcia.

3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
4. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będącego 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.
5. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 9 września 2017 r. nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.
6. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1-5 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa potwierdza utratę członkostwa na posiedzeniu Zarządu, dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
7. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o ustaniu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.

§ 16.

(uchylony)

§ 17.

(uchylony)

§ 18.

(uchylony)

§ 19.

1. Zarząd skreśla zmarłego członka z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną ze skutkiem od dnia jej wykreślenia z rejestru sądowego.
2. Zarząd skreśla z rejestru członków członka, który wystąpił ze Spółdzielni ze skutkiem od następnego dnia po upływie okresu wypowiedzenia.

3. W przypadkach określonych w ust. 1 i 2 Zarząd potwierdza skreślenie członka z rejestru członków, dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.

E. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

§ 20.

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli statut nie stanowi inaczej powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 m-cy od dnia ich złożenia po uprzednim zawiadomieniu członka Spółdzielni o przyczynie wydłużenia czasu oczekiwania na odpowiedź.
O sposobie załatwienia wniosków Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia oraz skutkach niezachowania tego terminu.
Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka wniesione zgodnie z ust. 2 w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały nie dotyczącej ustania członkostwa, podjętej w pierwszej instancji przez Radę Nadzorczą członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia podjęcia, a jeżeli statut przewiduje jej doręczenie – od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem.
Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

7. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
8. Postępowania wewnątrzspółdzielcze wszczęte i nie zakończone przed dniem 9.09.2017r. dotyczące:
 - 1) wykluczenia,
 - 2) wykreślenia,
 - 3) wystąpienia osoby innej niż właściciel,
 - 4) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,Zarząd Spółdzielni umarza.

Rozdział III. Zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych.

A. Postanowienia ogólne.

§ 21.

W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:

- a) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- b) ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- c) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

B. Budowa lokali.

§ 22.

1. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji mieszkaniowych Rada Nadzorcza określa zasady rozliczania kosztów i ustalania kosztów budowy poszczególnych lokali przy uwzględnieniu następujących założeń organizacyjno – finansowych:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub większej ilości budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy innych wielkości),
 - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz części użytkowej (lokale użytkowe), jeżeli takie mają być wbudowane w budynku,

- 5) określenie, które ze składników kosztów budowy części mieszkalnej mają być rozliczone na poszczególne lokale mieszkalne, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania, w zależności od jego wyposażenia lub standardu,
 - 6) określenie czy różnicowane będą obciążenia poszczególnych mieszkań ze względu na ich cechy funkcjonalno – użytkowe.
2. Założenia organizacyjno – finansowe uchwalane są przez Radę Nadzorczą w drodze uchwały i stanowią integralną część umowy o budowę lokalu zawieranej pomiędzy Spółdzielnią i członkiem.
 3. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali, do których ma być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub odrębna własność lokalu dokonuje się w dwóch etapach :
 - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia realizacji inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i finansowej, w tym kosztorysu,
 - 2) ostatecznie – po zakończeniu budowy i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie rzeczywistych kosztów poniesionych przez Spółdzielnię przy realizacji zadania, z tym zastrzeżeniem, że ostateczne rozliczenie kosztów budowy winno nastąpić w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania w odniesieniu do lokali, do których ma być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu oraz w terminie 3 miesięcy w odniesieniu do lokali w których ma być ustanowiona odrębna własność lokali.

§ 23.

1. Wstępne ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali, dla których ma być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo prawo odrębnej własności lokalu stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami wstępnej wysokości wymaganego wkładu mieszkaniowego i budowlanego, wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu. W przypadku zmiany cen w trakcie realizacji inwestycji dopuszcza się korygowanie wstępnie ustalonego kosztu budowy.
2. Wnoszenie zaliczek na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego przez członka może być rozłożone na raty, jeżeli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty członek ponosi ryzyko ekonomiczne związane w obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.

§ 24.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego 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 spółdzielczego lokatorskiego prawa 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 jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w zawieranej umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę do ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 4) określenie osób, które wspólnie z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu ubiegają się o ustanowienie prawa do lokalu,
 - 5) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 6) terminy wnoszenia wpłat.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, 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 lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 25.

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:
 - 1) 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,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,

- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) określenie osób, które wspólnie ubiegają się o ustanowienie prawa do lokalu,
 - 6) terminy wnoszenia wpłat.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
 3. Przepisy ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobjmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
 4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

C. Zamiana lokali mieszkalnych.

§ 26.

(uchylony)

§ 27.

Realizacja zamiany lokali mieszkalnych następuje przez:

- 1) dokonanie zamiany przez członków Spółdzielni zajmowanych przez nich lokali między sobą,
- 2) umożliwienie członkom Spółdzielni zamiany lokali z osobami zajmującymi lokale mieszkalne i domy nie stanowiące własności Spółdzielni, jeżeli spełniają wymagania statutu.

§ 28.

Zamiana mieszkań między członkiem Spółdzielni i najemcą innego lokalu uzależniona jest od wyrażenia zgody na zamianę lokalu przez ich dysponenta.

§ 29.

W przypadku dobrowolnej zamiany spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub lokal stanowiący odrębną nieruchomość,

osoba która będzie ubiegała się o członkostwo w Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, winna uzyskać uprzednią pisemną zgodę Zarządu Spółdzielni na taką zamianę.

§ 30.

Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą lokali mieszkalnych oraz przy określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio postanowienia statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

§ 31.

(uchylony)

D. Wynajmowanie lokali mieszkalnych i użytkowych.

§ 32.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom Spółdzielni lub innym osobom.
2. Szczegółowy tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa Regulamin wynajmowania lokali w Beskidzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 33.

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe. Warunki wynajmu lokali określane są w umowie najmu zawieranej pomiędzy Spółdzielnią a najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.
2. Szczegółowe zasady wynajmowania lokali określa Regulamin wynajmowania lokali w Beskidzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Rozdział IV . Wkłady mieszkaniowe i budowlane.

A. Rozliczanie kosztów inwestycji mieszkaniowych, ustalanie kosztów budowy lokali. Rozliczenia z tytułu wniesionych wkładów po rozwiązaniu umowy o budowę lokalu.

§ 34.

(uchylony)

§ 35.

(uchylony)

§ 36.

(uchylony)

§ 37.

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, z którą Spółdzielnia zawiera kolejną umowę o budowę lokalu obowiązana jest do wniesienia wkładu mieszkaniowego albo jego części w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałych kosztów inwestycji w wysokości przypadającej na jej lokal.

§ 38.

(uchylony)

§ 39.

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu z którą Spółdzielnia zawiera kolejną umowę o budowę lokalu obowiązana jest do wniesienia wkładu budowlanego albo jego części w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałych kosztów inwestycji w wysokości przypadającej na jej lokal.

§ 40.

(uchylony)

B. Wkłady mieszkaniowe związane ze spółdzielczym lokatorskim prawem do używanego lokalu mieszkalnego.

§ 41.

(uchylony)

C. Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego w razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do używanego lokalu mieszkalnego.

§ 42.

(uchylony)

D. Wkłady budowlane związane z odrębną własnością używanego lokalu mieszkalnego.

§ 43.

(uchylony)

E. Rozliczenia z tytułu wkładu budowlanego w razie wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do używanego lokalu mieszkalnego.

§ 44.

(uchylony)

§ 45.

(uchylony)

Rozdział V. Tytuły prawne do lokali.

A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 46.

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 46a.

1. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

2. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

§ 46b.

1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo innej osoby wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej.
2. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
3. Przez określone w ust. 2 wniesienie wkładu mieszkaniowego rozumie się również przedstawienie przez zobowiązanego rozliczenia z wszystkimi uprawnionymi do zwrotu wkładu określonymi w ust. 1.
4. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo innej osoby, w wyniku realizacji zamiany mieszkań wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa, ustalonego zgodnie z ust. 1, a ponadto zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów tego lokalu wraz z odsetkami.

§ 46c.

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie których małżeństwo zostało rozwiązane

poprzez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 46d.

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

§ 46e.

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.

§ 47.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w innych przypadkach, o których mowa w Statucie, roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
3. Umowy o których mowa w ust. 1 zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub w przydziale lokalu.
4. W przypadku śmierci osoby będącej stroną umowy o budowę lokalu, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą będącą stroną umowy o budowę lokalu zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
5. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 4 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 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 o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego osoby te solidarnie odpowiadają za opłaty, o których mowa w art. 4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 47a.

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania 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 nieuiszczania 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 do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

3. Spółdzielnia nie przeniesie odrębnej własności lokalu, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby, jeżeli:
 - 1) osoba której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 47b.

1. Na przetarg przeznaczone są lokale mieszkalne będące w dyspozycji Spółdzielni w związku z wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Tryb przeprowadzania przetargu określa Regulamin zbywania lokali w przetargach uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia z zastrzeżeniem ust. 3 ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z Regulaminem zbywania lokali w przetargach uchwalonym przez Radę Nadzorczą, przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu.
3. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu na stronie internetowej Spółdzielni, gablotach w siedzibie i administracjach Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia o przetargu w prasie lokalnej.
4. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
5. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto księgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 47c.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu nie wyższą jednak niż kwota jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu. Koszty ustalenia wartości rynkowej ponosi osoba uprawniona.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową tego lokalu, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1

ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

3. Warunkiem wypłaty wkładu mieszkaniowego jest opróżnienie lokalu. Jeżeli wartość lokalu ustalana jest w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie § 47b Statutu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o których mowa w § 24 ust.2.
5. Przez wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu rozumie się wartość rynkową oszacowaną zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 4 warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty mimo nieopóżnienia lokalu.
7. W przypadku, o którym mowa w ust. 6 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
8. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w związku z realizacją zamiany mieszkania, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy lub jego część zwaloryzowany do wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającego na

niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów tego lokalu wraz z odsetkami.

9. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobie uprawnionej w terminie 14 dni od dnia wniesienia wkładu mieszkaniowego lub jego części przez osobę uzyskującą prawo do tego lokalu w wyniku zamiany.

§ 48.

(uchylony)

B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 49.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym przysługuje z tytułu własnościowego prawa do lokalu 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.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
5. (uchylony)

§ 50.

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

§ 51.

Spółdzielnia zobowiązana jest prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 52.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹ i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 53.

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

§ 53a.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się 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 w terminie, o którym mowa w art. 7 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 54.

1. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

2. W przypadku przejęcia, w drodze licytacji komorniczej, lokalu mieszkalnego położonego w zasobach Spółdzielni, do którego poprzednio przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębna własność lokalu, Spółdzielnia zadysponuje takim lokalem przez jego sprzedaż w drodze przetargu lub wynajęcie. Decyzję w tym zakresie podejmuje Zarząd Spółdzielni. Tryb przeprowadzania przetargu określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 55.

1. 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 lub we własność domu jednorodzinnego.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 56.

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

C. Odrębna własność lokalu.

§ 57.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 25 Statutu, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 58.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w §25 ust. 1 Statutu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 25 ust. 1 Statutu, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymani tych warunków umowy określonych w §25 ust. 1 pkt 1, 5 i 6 Statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 59.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w §25 ust. 1 statutu, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w §25 ust. 1 statutu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 59a.

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej rynkowej wartości tego lokalu ustalonej w wyniku przetargu.
2. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej rynkowej wartości tego lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

§ 60.

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które 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.

2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

§ 61.

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
4. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
5. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 4., następuje przez włożenie zawiadomienia do skrzynki pocztowej przypisanej do lokalu mieszkalnego.
6. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
7. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, stosuje się przepisy art. 24¹ ust. 3 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
8. W przypadku podjęcia uchwały, o której mowa w ust. 1 lub w przypadku niepodjęcia uchwały, o której mowa w ust. 6:
 - 1) ustaje członkostwo właścicieli lokali.
 - 2) Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości według stanu na dzień ustania członkostwa.

9. Przez pojęcie „Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza” rozumie się, że Spółdzielnia w ciągu miesiąca od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym powstały okoliczności, o których mowa w ust. 7, rozliczy na podstawie prowadzonej ewidencji wpływów i wydatków i dokona:
 - 1) zwrotu właścicielom lokali nadwyżki wpływów nad wydatkami funduszu remontowego,
 - 2) obciążenia właścicieli lokali nadwyżką wydatków nad wpływami funduszu remontowego.
10. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.

D. Używanie lokali mieszkalnych i użytkowych.

§ 62.

1. Zajmowany przez członka lokal mieszkalny może być używany wyłącznie na cele mieszkaniowe.
2. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, 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 miałooby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
3. Wynajmowany lokal użytkowy może być używany na cele określone w umowie najmu. Zmiana prowadzonej w lokalu działalności wymaga zgody Zarządu.

§ 63.

Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

E. Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 64.

(uchylony)

§ 65.

(uchylony)

§ 66.

(uchylony)

§ 67.

(uchylony)

§ 68.

(uchylony)

F. Wygaśnięcie prawa do lokalu użytkowego.

§ 69.

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

§ 70.

Po wygaśnięciu prawa do lokalu użytkowego członek i osoby, które swoje prawa wywodzą od członka, zobowiązani są do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy od wygaśnięcia prawa do tego lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

G. Przenoszenie własności lokali.

§ 71.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa,

- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 72.

Należności określone w § 71 ust. 1 statutu, wyliczone przez Spółdzielnię członek zobowiązany jest wpłacić do Spółdzielni przed zawarciem umowy o przeniesienie własności lokali.

§ 73.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 74.

Należności określone w § 73 ust. 1 statutu, wyliczone przez Spółdzielnię członek lub osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, zobowiązane są wpłacić do Spółdzielni przed zawarciem umowy o przeniesienie własności lokali.

Rozdział VI . Gospodarka Spółdzielni.

A. Zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Zarządzanie nieruchomościami.

§ 75.

Spółdzielnia gospodaruje zasobami mieszkaniowymi obejmującymi:

- 1) nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni,
- 2) nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi (nieruchomościami budynkowymi), w których co najmniej jeden samodzielny lokal stanowi własność Spółdzielni,
- 3) lokalami stanowiącymi odrębną własność położonymi w obrębie nieruchomości, o której mowa w punkcie 2.

§ 76.

1. Ilekroć w niniejszym statucie jest mowa o nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni, rozumie się przez to będące własnością Spółdzielni:
 - 1) nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach mieszkalnych, służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu, związane z funkcjonowaniem osiedli,
 - 3) nieruchomości niezabudowane.
2. Spółdzielnia gospodaruje nieruchomościami stanowiącymi jej mienie poprzez utrzymanie ich w należyтым stanie technicznym i eksploatację, a także udostępnianie do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie danego osiedla.
3. Gospodarowanie nieruchomościami, o których mowa w ust.1 pkt 1, polega w szczególności na czerpaniu pożytków prawnych z wynajmowania budynków oraz lokali o innym przeznaczeniu, a także z najmu lub dzierżawy gruntów stanowiących własność Spółdzielni lub pozostających w jej wieczystym użytkowaniu.
4. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

5. Finansowanie remontów w ramach funduszu remontowego jest realizowane na podstawie planów rzeczowo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.

B. Opłaty za używanie lokali.

§ 77.

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.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2.
5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego

Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

§ 78.

1. Wysokość opłat za używanie lokali, o których mowa w § 77 obejmuje opłatę eksploatacyjną oraz odpis na fundusz remontowy i jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidywanych do poniesienia w danym roku kalendarzowym.
2. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
3. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdujące pokrycia w pożytkach i innych przychodach.
4. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
5. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i rozliczania tych kosztów, a także zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 79.

1. Opłaty, o których mowa w § 77 statutu, winny być wnoszone miesięcznie z góry w terminie do dnia 20-ego każdego miesiąca. Za opłaty, o których mowa w § 77 ust. 1 -3 i 5 odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują

spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
3. Na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
4. Opłaty, o których mowa w § 77 ust. 1 -3 i 5 statutu, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
5. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia zobowiązana jest zawiadomić osoby, o których mowa w § 77 ust. 1 -3 i 5 statutu w terminach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
6. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, 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. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
7. Od niewpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

C. Naprawy wewnątrz lokali obciążające Spółdzielnię lub użytkowników lokali.
Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu.

§ 80.

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy naprawa i wymiana:
 - a) instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej do urządzeń odbiorczych, z wyłączeniem tych urządzeń,
 - b) instalacji gazowej do urządzeń odbiorczych, z wyłączeniem tych urządzeń,
 - c) instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, zaworami,
 - d) instalacji elektrycznej do gniazdek bez osprzętu,
 - e) instalacji domofonowej, instalacji dzwonekowej i anteny zbiorczej bez osprzętu.
2. (uchylony)
3. Do obowiązków członka Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali należy w szczególności:

- a) naprawa i wymiana podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - b) naprawa okien i drzwi jak również wymiana okien na zasadach określonych w Regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą,
 - c) naprawa i wymiana osprzętu elektrycznego i urządzeń techniczno-sanitarnych oraz armatury wraz z uszczelnianiem,
 - d) usuwanie niedrożności przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych,
 - e) malowanie, wyrównywanie powierzchni ścian i sufitów poprzez np. kładzenie gładzi, naprawa uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - f) konserwacja drzwi i okien, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich utrzymania w należyłym stanie,
 - g) coroczny przegląd urządzeń gazowych takich jak: piecyki gazowe, kuchenki gazowe, przez osoby posiadające stosowne uprawnienia w tym zakresie.
4. Uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy członków i użytkowników lokali oraz osób wspólnie z nimi zamieszkałych obciążają te osoby.
 5. Szczegółowe obowiązki ciążące na Spółdzielni, jej członkach i użytkownikach lokali określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 81.

1. Członek ma prawo podnieść we własnym zakresie standard zajmowanego lokalu mieszkalnego poprzez wykonanie dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkania, mającego charakter stały i podnoszącego wartość użytkową lokalu mieszkalnego.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkania wymaga zgody Spółdzielni jeżeli jest połączone ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub zmianami w obrębie pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ust.1 nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego.

D. Rozliczenie z tytułu udziałów.

§ 82.

(uchylony)

E. Fundusze Spółdzielni.

§ 83.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom, na podstawie sporządzonych rocznych planów gospodarczo – finansowych.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy. Po zakończeniu roku obrachunkowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe, które podlega badaniu w trybie i wg zasad określonych w odrębnych przepisach.
3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega obowiązkowemu badaniu, Zarząd udostępnia członkom na 14 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

§ 84.

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 4) fundusz wkładów budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
 - 1) fundusz remontowy,
 - 2) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1, ust. 2 pkt 1 oraz ust. 3 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
5. Zasady tworzenia i gospodarowania funduszem określonym w ust. 2 pkt 2 określają ogólnie obowiązujące przepisy i wydany na ich podstawie regulamin zawarty między Zarządem Spółdzielni i zakładową organizacją związkową.

§ 85.

Zysk Spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.

§ 86.

1. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia i może być przeznaczona na:

- 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków,
 - 2) zwiększenie funduszu remontowego,
 - 3) działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
 - 4) inne fundusze celowe,
 - 5) zwiększenie funduszu zasobowego.
2. (uchylony)
3. Nadwyżkę bilansową, po dokonaniu odpisu, o którym mowa w ust.2 przeznacza się na cele określone w uchwale Walnego Zgromadzenia. Szczegółowe zasady podziału nadwyżki bilansowej, w ramach podjętej przez Walne Zgromadzenie uchwały, dokonuje Rada Nadzorcza.
4. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w razie wyczerpania funduszu zasobowego – z funduszu udziałowego i innych funduszy celowych.

§ 87.

Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat za używanie lokali, o których mowa w § 77 statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 88.

1. Walne Zgromadzenie może uchwalić podział pozostałego po likwidacji Spółdzielni majątku pomiędzy jej członków z zachowaniem art. 125 prawa spółdzielczego.
2. Roszczenia byłych członków (ich spadkobierców i następców prawnych) do części funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni zaspakajane będą w pierwszej kolejności proporcjonalnie do liczby lat ich członkostwa w Spółdzielni, przy czym maksymalny udział w majątku Spółdzielni byłego członka nie może przekroczyć kwoty 1 (jednego) udziału członkowskiego obowiązującego w dniu postawienia Spółdzielni w stan likwidacji, a łączna wartość majątku podzielonego pomiędzy członków nie może przekroczyć 10 % ogólnej wartości funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni przeznaczonego do podziału.
3. Podział pozostałego po likwidacji majątku Spółdzielni będzie dokonany pomiędzy osoby będące członkami Spółdzielni w dniu postawienia jej w stan likwidacji wg zasad określonych w uchwale Walnego Zgromadzenia.

§ 89.

1. W sprawach gospodarki spółdzielczej oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w statucie obowiązują odpowiednie przepisy ustawy o rachunkowości.
2. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy i postanowień statutu.

Rozdział VII Organy Spółdzielni.

§ 90.

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów zgłaszanych spośród członków Spółdzielni. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do Rady Nadzorczej wchodzi członkowie, którzy otrzymali w wyborach kolejno największą ilość głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy podejmowaniu uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
5. Tryb zwoływania i odbywania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.
6. Członek Spółdzielni nie mający pełnej zdolności do czynności prawnych nie posiada biernego prawa wyborczego do organów Spółdzielni.
7. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.
8. Członek Spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą, która dotyczy wyłącznie jego uprawnień członkowskich.

A. Walne Zgromadzenie.

§ 91.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.

3. Członek Spółdzielni może uczestniczyć osobiście na Walnym Zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego członka.
4. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez obsługę prawną Walnego Zgromadzenia.
5. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. W porządku obrad Walnego Zgromadzenia uwzględnia się punkt dotyczący odczytania listy pełnomocnictw. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach Spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.
6. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych, a osoby prawne – przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
7. Członek Spółdzielni ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
8. Każdy członek Spółdzielni ma jeden głos.
9. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 92.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu, w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,

- 6) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych i wystąpienia z nich,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
- 10) uchwalanie zmian statutu Spółdzielni,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Związku lub wystąpienia z niego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) wybór delegatów i zastępców delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej,
- 14) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 15) podejmowanie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej.

§ 93.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz do roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) 1/10 członków,
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadku wskazanym w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 94.

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

- 1¹. Zawiadomienia doręcza się wszystkim członkom Spółdzielni w formie pisemnej, w jeden ze wskazanych sposobów:
 - 1) poprzez komisyjne umieszczenie ich w skrzynkach pocztowych – komisja potwierdza fakt zawiadomienia w sporządzonym na tę okoliczność protokole,
 - 2) pocztą elektroniczną na podany przez członka adres e-mail, jeżeli członek wyraził wolę otrzymywania zawiadomienia drogą elektroniczną, poprzez przesłanie zawiadomienia w formie załącznika w formacie PDF lub innym równoważnym,
 - 3) listem poleconym na wskazany przez członka adres, jeżeli członek wskazał do doręczeń adres korespondencyjny inny niż adres lokalu mu przysługującego.
- 1². Informację o treści zawiadomienia, o którym mowa w ust. 1 umieszcza się na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.
2. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia doręcza się również, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia, związkowi rewizyjnemu w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, i Krajowej Radzie Spółdzielczej.
- 2¹. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej przez co najmniej 10 członków Spółdzielni, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
3. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
4. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
5. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność spraw objętych porządkiem obrad.
6. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej, wyborów delegatów i zastępców delegatów na zjazd Związku i odwołania członka Zarządu w związku z nie udzieleniem absolutorium. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 95.

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Uzupełniony porządek obrad Zarząd podaje do wiadomości członków i osób uprawnionych do brania udziału w Walnym Zgromadzeniu co najmniej na 14 dni przed dniem posiedzenia przez wywieszenie w siedzibie Spółdzielni i na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 96.

1. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, z wyjątkiem spraw dla których ustawa wymaga kwalifikowanej większości głosów, a to :
 - 1) dla uchwały w przedmiocie likwidacji Spółdzielni i przywrócenia działalności Spółdzielni po jej likwidacji – większość $\frac{3}{4}$ głosów,
 - 2) dla uchwały w przedmiocie zmiany statutu, odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji oraz połączenia Spółdzielni – większość $\frac{2}{3}$ głosów.
3. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
4. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
5. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.

6. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.

§ 97.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący, sekretarz i asesor. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 98.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący, sekretarz i asesor.
2. Protokoły, sprawozdania i inne materiały dotyczące obrad i głosowań przechowuje Zarząd Spółdzielni. Protokoły są jawne i mogą być przeglądane przez członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przez Krajową Radę Spółdzielczą.
3. Protokół przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

B. Rada Nadzorcza.

§ 99.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 100.

1. Rada Nadzorcza składa się 13 członków wybieranych spośród członków Spółdzielni, proporcjonalnie do ilości członków zamieszkałych na Osiedlu Słonecznym i Osiedlu Beskidzkim. Członków Rady Nadzorczej wybiera się na okres 3 lat.
Ilość członków zamieszkałych na danym Osiedlu ustala się na dzień 31 grudnia roku poprzedzającego rok w którym następują wybory. W przypadku gdy członkowi przysługuje prawo do więcej niż jednego lokalu, przy ustalaniu ilości członków zamieszkałych na danym Osiedlu, bierze się pod uwagę jedynie jedno prawo do lokalu, nabyte wcześniej.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Do Rady Nadzorczej nie mogą kandydować ani zostać w sposób ważnie wybrany osoby będące pracownikami Spółdzielni, osoby, które sprawowały mandat członka Rady

Nadzorczej przez dwie kolejne kadencje, osoby, które prowadzą działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni oraz osoby skazane za przestępstwa przeciwko mieniu, obrotowi gospodarczemu, dokumentom i za przestępstwa karno – skarbowe.

4. Członkiem Rady Nadzorczej nie może być osoba skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa przeciwko mieniu, obrotowi gospodarczemu, dokumentom i za przestępstwa karno – skarbowe, jak również działająca na szkodę Spółdzielni. Wybrany członek Rady winien niezwłocznie wystąpić do Krajowego Rejestru Karnego z zapytaniem czy jego dane osobowe są zgromadzone w Rejestrze Karnym. Koszty wystąpienia ponosi Spółdzielnia.
5. Członek Spółdzielni może być członkiem Rady Nadzorczej tylko przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

§ 101.

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera i odwołuje Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.
2. Zgłaszanie kandydatów na członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie w terminie określonym w § 94 ust. 2¹ Statutu z podaniem imienia, nazwiska i adresu kandydata oraz imion, nazwisk i adresów osób zgłaszających.
3. Do zgłoszenia kandydata na członka Rady Nadzorczej należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie oraz oświadczenie w sprawie:
 - 1) zatrudnienia w Spółdzielni,
 - 2) prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - 3) karalności,
 - 4) liczbie kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej, z podaniem okresów sprawowania mandatu.
4. Zgłoszenie nie spełniające wymogów określonych w § 94 ust. 2¹ Statutu i § 101 ust. 2 i 3 skutkuje nie ujęciem osoby zgłoszonej na liście kandydatów na członków Rady Nadzorczej.
5. Osoba kandydująca do Rady Nadzorczej winna brać udział w Walnym Zgromadzeniu, na którym odbędą się wybory do Rady Nadzorczej. W przypadku nieobecności kandydata jego nazwisko zostanie skreślone z listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej.
6. Za członków Rady Nadzorczej wybranych przez członków uważa się te osoby, które otrzymały kolejno największą liczbę głosów, w ramach tej grupy kandydatów, która reprezentuje poszczególne Osiedle, proporcjonalnie do ilości członków zamieszkałych na Osiedlu Słonecznym i Osiedlu Beskidzkim.

7. W przypadku, gdy dwóch lub większa ilość kandydatów, reprezentujących poszczególne Osiedla, uzyska jednakową ilość głosów, a wybór wszystkich z nich spowodowałby przekroczenie liczby członków Rady Nadzorczej z danego Osiedla, o wyborze w skład Rady Nadzorczej decyduje najniższy numer członkowski wynikający z rejestru członków prowadzonego przez Spółdzielnię.

§ 102.

Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana do Walnego Zgromadzenia zatwierdzające sprawozdanie finansowe, w trzecim roku kalendarzowym licząc od poprzednich wyborów.

§ 103.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem, kadencji następuje w szczególności w przypadkach:
 - a) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
 - b) pisemnego zrzeczenia się mandatu,
 - c) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - d) zawarcia ze Spółdzielnią umowy o pracę,
 - e) śmierci.
3. (uchylony)

§ 104.

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru uzupełniającego, do końca kadencji Rady.

§ 105.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społeczno –kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków.
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,

- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji gospodarczych, branżowych, społecznych i występowania z nich,
- 5) zatwierdzania struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni, przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 9) uchwalanie regulaminu Zarządu oraz szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami wymienionymi w § 84 statutu,
- 10) określenie zasad rozliczania kosztów i ustalanie kosztów budowy lokali,
- 11) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
- 12) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale,
- 13) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
- 14) wybór, odwołanie i zawieszenie członków Zarządu,
- 15) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność,
- 16) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w statucie (§ 93 ust. 5 statutu),
- 17) (uchylony)
- 18) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, zamiany mieszkań i wynajmowania lokali,
- 19) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z tytułu wkładu mieszkaniowego lub budowlanego z członkami zwalniającymi lokale ,
- 20) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzonej przez Związek Rewizyjny lub Krajową Radę Spółdzielczą i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
- 21) wybór biegłego rewidenta,
- 22) uchwalanie zasad wynagrodzenia członków Zarządu, zawieranie umów o pracę lub kontraktów managerskich z członkami Zarządu oraz ustalanie ich wynagrodzenia,

- 23) uchwalanie innych regulaminów, w miarę występowania potrzeb.
 - 24) wybór przedstawicieli na Kongres Spółdzielczości.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu

§ 106.

1. Członkom Rady Nadzorczej, z zastrzeżeniem ust. 2, przysługuje za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału, bez względu na ilość posiedzeń, w wysokości 40% minimalnego wynagrodzenia za pracę, a którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. nr 200 poz. 1679 z 2002r.) obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie przysługuje.
2. Przewodniczącemu Rady Nadzorczej przysługuje za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału, bez względu na ilość posiedzeń, w wysokości 60% minimalnego wynagrodzenia za pracę, a zastępcy przewodniczącego, sekretarzowi i przewodniczącym Komisji Rady Nadzorczej – miesięczny ryczałt w wysokości 50% minimalnego wynagrodzenia za pracę obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie przysługuje.

§ 107.

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
W przypadku nieobecności przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz zastępcy przewodniczącego Rady Nadzorczej posiedzenia Rady Nadzorczej może zwołać sekretarz Rady Nadzorczej, co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje ten członek Rady, który w wyborach uzyskał największą liczbę głosów. W przypadku równej ilości głosów decyduje kolejność alfabetyczna.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 108.

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz inni zaproszeni goście.

Obowiązek uczestniczenia w posiedzeniach Rady mają zaproszeni członkowie Zarządu i inni pracownicy Spółdzielni.

§ 109.

1. Prezydium Rady Nadzorczej składa się z przewodniczącego, zastępcy przewodniczącego, sekretarza i przewodniczących stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady.

§ 110.

Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.

§ 111.

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

C. Zarząd.

§ 112.

1. Zarząd składa się z 3 osób w tym Prezesa i jego zastępców.
2. Członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza. Prezes Zarządu piastuje stanowisko Dyrektora Spółdzielni na podstawie umowy o pracę, powołania lub kontraktu managerskiego i odpowiada za bieżącą działalność Spółdzielni.
Zastępcy Prezesa piastują odpowiednio stanowisko Zastępcy Dyrektora d/s G.Z.M. i stanowisko Głównego Księgowego na podstawie umowy o pracę, powołania lub kontraktu managerskiego i odpowiadają za bieżącą działalność Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu.
Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
Odwołanie wymaga uzyskania większości $\frac{3}{4}$ głosów oddanych za odwołaniem.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy – w zależności od powierzonego stanowiska - na podstawie powołania albo umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy lub zawiera kontrakt managerski.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub kontraktu managerskiego.

6. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego na podstawie powołania prawo odwołania go ze stanowiska przysługuje Zarządowi Spółdzielni.

§ 113.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 7) zawieranie z członkami Spółdzielni umów:
 - a) o budowę lokalu
 - b) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
 - 8) udzielanie pełnomocnictw,
 - 9) współdziałanie z organami samorządu terytorialnego i administracji rządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 114.

1. Zarząd Spółdzielni po uzyskaniu uprzedniej zgody Rady Nadzorczej może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1 kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu z wyłączeniem spraw wymienionych w § 113 ust. 2 pkt 1, 2, 5, 6, 7 i 8.
3. Postanowienia ust. 1 i 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

§ 115.

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

§ 116.

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

§ 117.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu.
2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni, jak również prowadzić działalność gospodarczą na własny rachunek, jeżeli podmiot ten świadczy pracę lub inne usługi na rzecz Spółdzielni.
Nie może być członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu osoba, której małżonek prowadzi działalność gospodarczą w ramach której świadczy usługi lub wykonuje pracę na rzecz Spółdzielni.
Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W przypadku stwierdzenia naruszenia przez członka Zarządu zakazu konkurencji, o którym mowa w ust. 3, Rada Nadzorcza na najbliższym posiedzeniu, nie później jednak niż w ciągu 3 m-cy od dnia powzięcia wiadomości o naruszeniu zakazu konkurencji powinna podjąć uchwały o odwołaniu tego członka ze składu Zarządu.

5. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, o którym mowa w ust. 3 Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu tego członka w pełnieniu czynności. Decyzja w tej sprawie powinna być podjęta w ciągu 3-ch miesięcy od dnia podjęcia wiadomości o naruszeniu zakazu konkurencji.
Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.
6. Członek Zarządu, Rady Nadzorczej i likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

Niniejszy statut jest statutem przyjętym do Rejestru Przedsiębiorców prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w Bielsku-Białej z dnia 01.12.2021r. sygn. akt BB.VIII NS-REJ.KRS/006912/20/460 i uwzględnia zmiany objęte Uchwałą Nr 9/2020 Walnego Zgromadzenia Beskidzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 23.09.2020r.