

Spis treści

ROZDZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE	2
ROZDZIAŁ II CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI	3
A. Przyjmowanie w poczet członków	3
B. Prawa i obowiązki członków	4
C. Ustanie członkostwa	5
D. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	6
ROZDZIAŁ III ZASPOKAJANIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH	7
1. Postanowienia ogólne	7
2. Nabywanie lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji spółdzielni	7
3. Wynajmowanie lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu	7
ROZDZIAŁ IV TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI	8
1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	8
A. Powstanie prawa	8
B. Wkład mieszkaniowy	8
C. Pierwszeństwo w nabyciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	8
D. Wygaśnięcie prawa	9
E. Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego	9
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	10
3. Prawo odrębnej własności lokalu	11
A. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	11
B. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	11
ROZDZIAŁ V GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	11
1. Postanowienia ogólne	11
2. Zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi	13
3. Ustalanie i wnoszenie opłat na utrzymanie części wspólnych i dostarczone media	14
4. Zasady korzystania z lokali	18
5. Naprawy wewnątrz lokali obciążające spółdzielnię lub użytkowników lokali	19
ROZDZIAŁ VI ORGANY SPÓŁDZIELNI	20
1. Postanowienia ogólne	20
2. Walne Zgromadzenie	20
A. Postanowienia ogólne	20
B. Zwolywanie Walnego Zgromadzenia	21
C. Tryb obradowania	22
3. Rada Nadzorcza	26
4. Zarząd	28
ROZDZIAŁ VII LUSTRACJA	29
ROZDZIAŁ VIII	29
POSTANOWIENIA KOŃCOWE	29

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Piaski Nowe” w Krakowie.
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Piaski Nowe” w Krakowie, zwana dalej „Spółdzielnią”, działa na podstawie przepisów:
 - a) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych /jedn. tekst: Dz.U. z 2018 r. poz. 845/,
 - b) ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze /jedn. tekst: Dz.U. z 2017 r. poz. 1560 z późniejszymi zmianami/,
 - c) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /jedn. tekst: Dz.U. z 2016 r. poz. 1610 z późniejszymi zmianami/,
 - d) ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali /jedn. tekst: Dz.U. z 2018 r. poz. 716,
 - e) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz.U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.),
 - f) innych ustaw oraz postanowień niniejszego statutu.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest Kraków.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
3. Terenem działania Spółdzielni jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.
4. Spółdzielnia może się zrzeszać w związkach spółdzielczych oraz przystępować do innych organizacji społecznych.

§ 3

1. Celem spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych albo lokali o innym przeznaczeniu, a także zaspokajanie potrzeb gospodarczych, społecznych, oświatowych i kulturalnych osób zamieszkujących w nieruchomościach zarządzanych przez spółdzielnię.
2. Przedmiotem działalności spółdzielni jest:
 - a) ustanawianie na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni,
 - b) ustanawianie na rzecz członków odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni,
 - c) wynajmowanie lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni,
 - d) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni,
 - e) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni, nabytymi na podstawie ustawy,
 - f) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia członków spółdzielni, na podstawie umowy zawartej z właścicielem (właścicielami) tych nieruchomości,
 - g) realizacja inwestycji związanych z rekreacją i czynnym wypoczynkiem mieszkańców. Urządzanie terenów zielonych, placów zabaw dla dzieci, boisk sportowych dla młodzieży,
 - h) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, PKD 68.20.Z,
 - i) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie PKD 68.32.Z,
 - j) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek PKD 68.10.Z,
 - k) przygotowanie terenu pod budowę PKD 43.12.Z,
 - l) wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych PKD 43.29.Z,
 - m) wykonywanie instalacji elektrycznych PKD 43.21.Z,
 - n) wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych PKD 43.22.Z,
 - o) malowanie i szklenie PKD 43.34.Z,
 - p) wykonywanie pozostałych robót budowlanych i wykończeniowych PKD 43.39.Z,
 - q) roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane PKD 42.99.Z,
 - r) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych – PKD 41.20.Z

§ 4

1. Do realizacji celów i zadań określonych w § 3 spółdzielnia:
 - 1) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 2) zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie członków spółdzielni oraz nieruchomościami oddanymi jej w zarząd na podstawie umowy zawartej z właścicielami tych nieruchomości,
 - 3) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną na rzecz członków i ich rodzin,
 - 4) prowadzi działalność inwestycyjną na zasadach określonych w niniejszym Statucie,
 - 5) prowadzi działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celów określonych w § 3 statutu, na zasadach określonych w odrębnych przepisach,
 - 6) tworzy organizacje gospodarcze lub przystępuje do takich organizacji.
 - 7) budowanie garaży i miejsc postojowych,
 - 8) wydzierżawianie gruntów będących w jej użytkowaniu wieczystym
2. Decyzję o prowadzeniu przez spółdzielnię działalności gospodarczej przewidzianej w ust. 1 pkt 4 i 5 oraz o utworzeniu organizacji gospodarczych lub przystąpieniu do takich organizacji podejmuje Walne Zgromadzenie.

§ 5

Ilekróć w niniejszym statucie jest mowa, bez bliższego określenia, o:

- 1) „spółdzielni” – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „Piaski Nowe” w Krakowie;
- 2) „statucie” – rozumie się przez to niniejszy Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski Nowe” w Krakowie;
- 3) „Zarządzie” – rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski Nowe” w Krakowie;
- 4) „Radzie” – rozumie się przez to Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski Nowe” w Krakowie;
- 5) „członku” – rozumie się przez to członka Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski Nowe” w Krakowie;
- 6) „ustawie” – rozumie się przez to ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2018 r. poz. 845 z późniejszymi zmianami) /
- 7) „lokalu” – rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski Nowe” w Krakowie, o których mowa w przepisach ustawy powołanej w § 1 ust. 2 lit. d) statutu;
- 8) „lokalu o innym przeznaczeniu” – rozumie się przez to lokal użytkowy lub garaż w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski Nowe” w Krakowie;
- 9) „spółdzielczych prawach do lokali” – rozumie się przez to spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych lub spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski Nowe” w Krakowie;
- 10) „wartości rynkowej lokalu” – rozumie się przez to wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie przepisów Działu IV Rozdziału 1 ustawy powołanej w § 1 ust. 2 lit. e) statutu.
- 11) „Prawie spółdzielczym” – rozumie się przez to ustawę z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (jedn. tekst: Dz.U. z 2017 r. poz. 1560 z późniejszymi zmianami).
- 12) „ekspektatywie” – rozumie się przez to powstające z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu roszczenie członka spółdzielni o ustanowienie odrębnej własności lokalu („ekspektatywa odrębnej własności lokalu”).
- 13) „osobie bliskiej” – rozumie się przez to zstępного, wstępного, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
- 14) „użytkownika lokalu” – rozumie się przez to osobę faktycznie korzystającą z lokalu na podstawie przysługującego jej tytułu prawnego do lokalu lub w charakterze domownika osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu, albo zajmującą lokal bez tytułu prawnego.

ROZDZIAŁ II CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

A. Przyjmowanie w poczet członków.

§ 6

1. Członkami spółdzielni mogą być osoby fizyczne i osoby prawne, jeżeli odpowiadają wymaganiom statutu.
2. *skreślony*
3. *skreślony*
4. *skreślony*

§ 7

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1/ której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2/ której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3/ której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4/ której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”,
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

§ 8

1. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, ubiegająca się o przyjęcie w poczet członków spółdzielni składa deklarację w formie pisemnej pod rygorem nieważności i staje się jej członkiem z dniem podjęcia decyzji przez Zarząd.
2. W imieniu osoby fizycznej niemającej pełnej zdolności do czynności prawnych, deklarację członkowską składa jej przedstawiciel ustawowy (rodzice, opiekun, kurator).
3. Deklaracja powinna zawierać imię, nazwisko, PESEL, adres posiadanego lokalu w zasobach spółdzielni i adres zamieszkania przystępującego – a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę, siedzibę i numer w Krajowym Rejestrze Sądowym, oraz wskazanie czy przystępujący ubiega się o ustanowienie prawa do lokalu.

§ 9

1. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
2. Przyjęcie deklaracji powinno być potwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków zarządu lub osób do tego przez zarząd upoważnionych. W potwierdzeniu przyjęcia deklaracji podaje się datę uchwały o przyjęciu.
3. W przypadku osób, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, Zarząd podejmuje uchwałę w przedmiocie przyjęcia w poczet członków spółdzielni. Po wstąpieniu nowego podmiotu w poczet członków spółdzielni, Zarząd w protokole z posiedzenia Zarządu dokonuje wzmianki potwierdzającej, iż z danym dniem członkami zostały wskazane osoby.

§ 10

Zarząd spółdzielni prowadzi, w formie papierowej i elektronicznej, rejestr członków zawierający dane przewidziane w art. 30 Prawa Spółdzielczego. Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr. Na żądanie osób pełnoletnich stale zamieszkujących w lokalu, a także osób faktycznie korzystających z tego lokalu, spółdzielnia zobowiązana jest podać informację o stanie zadłużenia związanego z tym lokalem.

§ 11

skreślono.

B. Prawa i obowiązki członków.

§ 12

1. Członkowi spółdzielni przysługują uprawnienia wynikające z postanowień statutu oraz z przepisów ustawy i Prawa spółdzielczego.
2. Członek spółdzielni uprawniony jest w szczególności do:
 - 1/ wybierania i bycia wybieranym do organów spółdzielni, z wyłączeniem członków, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych,
 - 2/ ubiegania się o zawarcie ze spółdzielnią umów:
 - a) o budowę lokalu,
 - b) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - c) o ustanowienie odrębnej własności lokalu, na warunkach określonych w niniejszym statucie i w ustawie,
 - 3/ ubiegania się o zawarcie ze spółdzielnią umowy przeniesienia własności lokalu, jeżeli przysługuje mu do tego lokalu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub garażu,
 - 4/ kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat za używanie lokali,
 - 5/ odpłatnego korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług spółdzielni według zasad określonych w statucie i regulaminach wydanych na jego podstawie,
 - 6/ zaznajomienia się z rejestrem członków,
 - 7/ otrzymania od spółdzielni odpisu statutu i obowiązujących w spółdzielni regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi,
 - 8/ korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń i urządzeń wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem,

- 9/ brania czynnego udziału w życiu spółdzielni, zgłaszania wniosków w sprawach związanych z realizacją przez spółdzielnię jej zadań i domagania się rozpatrzenia tych wniosków przez właściwe organy spółdzielni,
 - 10/ dochodzenia swoich uprawnień w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i na drodze sądowej.
3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.
 4. 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.
 5. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt 7, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.
 6. Jeżeli spółdzielnia prowadzi własną stronę internetową, na stronie tej powinien być udostępniony statut spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe.

§ 13

1. Członek spółdzielni jest obowiązany:
 - 1/ przestrzegać postanowień statutu, regulaminów wydanych na jego podstawie i innych uchwał organów spółdzielni,
 - 2/ regularnie uiszczać opłaty za używanie należących do niego lokali w wysokości określonej przez spółdzielnię,
 - 3/ zawiadamiać spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji, w tym o zmianie adresu zamieszkania lub adresu do korespondencji, jeśli członek spółdzielni nie przebywa pod adresem zamieszkania,
 - 4/ przestrzegać regulaminu porządku domowego uchwalonego przez Radę Nadzorczą,
 - 5/ utrzymywać w należyłym stanie technicznym i sanitarnym zajmowany lokal oraz przynależną piwnicę,
 - 6/ zawiadamiać spółdzielnię o zmianie ilości osób zamieszkających w lokalu,
 - 7/ zawiadomić spółdzielnię o wynajmowaniu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu mieszkalnego, jeżeli miałyby ono wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni,
 - 8/ udostępnić niezwłocznie lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
 - 9/ udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 10/ po wcześniejszym uzgodnieniu terminu udostępnić lokal w celu zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni,
 - 11/ udostępnić lokal w celu kontroli sprawności technicznej zainstalowanych w tym lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz dokonania odczytu wskazań tych urządzeń,
 - 12/ udostępnić lokal w celu wykonania innych oględzin lub ekspertyz, których obowiązek sporządzenia nakładają na spółdzielnię odrębne przepisy.
2. Postanowienia ust. 1 pkt. 2, 4, 5, 6, 8, 10, 11 i 12 stosuje się odpowiednio do użytkownika lokalu nie będącego członkiem spółdzielni.

C. Ustanie członkostwa.

§ 14

1. Członkostwo spółdzielni ustaje w razie:
 - 1) śmierci członka spółdzielni,
 - 2) ustania osoby prawnej,
 - 3) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 5) zbycia odrębnej własności lub udziału w tym prawie,
 - 6) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 7) rozwiązania umowy o budowę lokalu,
2. Jeżeli członkowi przysługuje w spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali.

§ 15

1. Członek będący właścicielem lokalu może w każdym czasie wystąpić ze spółdzielni, składając oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa. Wypowiedzenie powinno być złożone w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym oświadczenie o wypowiedzeniu zostało złożone. Za dzień wystąpienia uważa się pierwszy dzień po upływie terminu wypowiedzenia.

§ 16

1. W terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, osoby którym przysługiwało spółdzielcze prawo do tego lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia tego lokalu.
2. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 17

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia zgonu.

2. Osobę prawną będącą członkiem spółdzielni skreśla się ze skutkiem od dnia jej wykreślenia z rejestru sądowego.

§ 18

1. Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
 - 1) jeżeli osoba korzystająca z lokalu rażąco lub uporczywie wykracza przeciw obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwie zachowania tej osoby czynią korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym lub
 - 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczaniem opłat, związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, za okres co najmniej 6 miesięcy.
2. W wypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego małżonka albo wobec obojga małżonków.

§ 19

Po ustaniu członkostwa w Spółdzielni, Zarząd w protokole z posiedzenia Zarządu dokonuje wzmianki potwierdzającej, iż z danym dniem członkami przestały być wskazane podmioty.

D. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

§ 20

1. Wniosek członka, złożony w sprawach między członkiem a spółdzielnią, powinien być rozpatrzony w ciągu 1 miesiąca.
2. Jeżeli rozpatrzenie wniosku w tym terminie nie jest możliwe, Zarząd obowiązany jest zawiadomić o tym zainteresowanego członka, wskazując jednocześnie termin, w którym wniosek zostanie rozpatrzony.

§ 21

1. O sposobie załatwienia wniosku członek powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 2 tygodni od jego rozpatrzenia przez Zarząd.
2. Pismo zawiadamiające o negatywnym załatwieniu wniosku powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o treści § 23 statutu i o skutkach niezachowania określonego tam terminu.
3. Uchwały organów spółdzielni, których doręczenie przewiduje statut, powinny być doręczone za potwierdzeniem odbioru, z zastrzeżeniem postanowień § 22 ust. 2 - 4 statutu.

§ 22

1. Spółdzielnia doręcza członkowi pisma pod adres zamieszkania lub adres do korespondencji ostatnio wskazany przez niego w aktach członkowskich.
2. Doręczeń pod adres położony w zasobach mieszkaniowych spółdzielni dokonuje się za pośrednictwem pracownika spółdzielni lub innej upoważnionej osoby. Doręczenie winno zostać potwierdzone przez członka spółdzielni lub wspólnie z nim zamieszkującego dorosłego członka rodziny.
3. Jeżeli nie nastąpiło doręczenie pisma członkowi spółdzielni w sposób bezpośredni, o którym mowa w ust. 2, albo członek wskazał adres zamieszkania lub adres do korespondencji położony poza terenem osiedla Piaski Nowe, pismo wysyła się przesyłką poleconą. Pisma zwrócone na skutek niezgłoszenia przez członka zmiany adresu, odmowy przyjęcia przesyłki poleconej lub nie podjęcia przesyłki awizowanej przez operatora publicznego, uważa się za doręczone prawidłowo. W takim przypadku za dzień doręczenia uznaje się dzień zwrotu przesyłki przez operatora publicznego.
4. Członek spółdzielni może złożyć pisemne oświadczenie, upoważniające spółdzielnię do doręczania mu korespondencji bezpośrednio do skrzynki pocztowej przypisanej do jego lokalu, ze skutkiem prawnym doręczenia. Członek spółdzielni może również złożyć pisemne oświadczenie, upoważniające spółdzielnię do przysyłania korespondencji drogą elektroniczną na wskazany przez siebie adres email, ze skutkiem prawnym doręczenia. W takim przypadku za dzień doręczenia uznaje się dzień umieszczenia przesyłki w skrzynce pocztowej lub dzień wysłania korespondencji drogą elektroniczną z serwera spółdzielni.
5. W odniesieniu do osób, które złożyły jedno z oświadczeń przewidzianych w ust. 4, nie stosuje się trybu doręczania pism, przewidzianego w ust. 2 i 3. Wzór oświadczeń ustali Zarząd i umieści na stronie internetowej spółdzielni. W razie powzięcia wątpliwości czy oświadczenie przekazane do spółdzielni pochodzi od osoby, na której nazwisko opiewa, Zarząd może wezwać tę osobę do złożenia podpisu pod oświadczeniem w obecności pracownika spółdzielni albo dostarczenia oświadczenia z podpisem uwierzytelnionym przez notariusza.
6. Korespondencję zawierającą oświadczenia organów statutowych spółdzielni w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, należy doręczać w sposób określony w ust. 2 i 3, nawet w sytuacji, gdy członek spółdzielni złożył jedno z oświadczeń, o których mowa w ust. 4.
7. Postanowienia § 22 ust. 1 i 3 nie dotyczą zawiadomienia o terminie Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski Nowe”.

§ 23

1. Członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 2 tygodni od zawiadomienia go o stanowisku Zarządu w sposób określony w § 21 statutu.
2. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu 3 miesięcy od jego wniesienia.

3. Zainteresowany członek powinien być zawiadomiony o czasie i miejscu posiedzenia Rady Nadzorczej przynajmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia, na którym będzie rozpatrywane jego odwołanie.
4. Nieusprawiedliwione niestawiennictwo zainteresowanego członka nie tamuje rozpatrzenia sprawy, jeżeli został on zawiadomiony w sposób określony w ust. 3. To samo dotyczy sytuacji, w której zawiadomienie nie mogło być doręczone, ponieważ członek nie zawiadomił spółdzielni o zmianie adresu, odmówił przyjęcia przesyłki poleconej lub nie podjął przesyłki awizowanej przez operatora publicznego.
5. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis tej uchwały doręcza się zainteresowanemu członkowi w ciągu 14 dni od jej podjęcia wraz z uzasadnieniem.

§ 24

1. Od uchwały w sprawie między członkiem a spółdzielnią, która należy w pierwszej instancji do kompetencji Rady Nadzorczej, członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty otrzymania odpisu uchwały wraz z uzasadnieniem.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało doręczone spółdzielni przynajmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Rozpatrzenie odwołania przez Walne Zgromadzenie, winno nastąpić nie później niż w ciągu dwunastu miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

§ 25

1. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej.
2. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
3. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

ROZDZIAŁ III ZASPOKAJANIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH

1. Postanowienia ogólne.

§ 26

Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków, spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni,
- 2) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
- 3) zbywać na rzecz członków spółdzielni lub innych osób prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji spółdzielni, do których wygasły prawa spółdzielcze dotychczasowych użytkowników lokali,
- 4) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni.
- 5) w miarę posiadanych możliwości realizować zamiany mieszkań, do których przysługują członkom spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali.

2. Nabywanie lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji spółdzielni.

§ 27

1. Spółdzielnia obowiązana jest ogłosić przetarg na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Ogłoszenie przetargu winno nastąpić nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu i objęcia go w posiadanie spółdzielni. O przetargu spółdzielnia zawiadamia przez publikację ogłoszenia w branżowych portalach internetowych, na tablicy ogłoszeń, w siedzibie spółdzielni i na jej stronie internetowej.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz, której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Tryb i zasady odbywania przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą. Zwycięzcą przetargu może zostać wyłącznie osoba, która zaoferuje najwyższą cenę za lokal wystawiony na przetarg.

3. Wynajmowanie lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu.

§ 28

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie ustanowiła spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczne – użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom spółdzielni i osobom niebędącym członkami spółdzielni.

§ 29

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale o innym przeznaczeniu wolne w sensie prawnym, na zasadach określonych regulaminem zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.
2. Warunki wynajmu lokali o innym przeznaczeniu są określone w umowie zawieranej przez spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

ROZDZIAŁ IV

TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

A. Powstanie prawa

§ 30

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanawiane jest prawo lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a osoba na rzecz której ustanawiane jest prawo zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w niniejszym statucie.
2. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego powinna być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne i nie podlega egzekucji.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a spółdzielnią.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

B. Wkład mieszkaniowy

§ 31

Osoba, na rzecz której ustanawiane jest prawo uzyskująca spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 36 statutu.

C. Pierwszeństwo w nabyciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

§ 32

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, któremu z małżonków przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie odpowiadają solidarnie za opłaty związane z lokalem

§ 33

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 zmarłego małżonka do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego.

§ 34

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 18 Statutu, roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują osobom bliskim zmarłego.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku od ustania członkostwa pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność czy osoba uprawniona 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, a do czasu zawiadomienia Spółdzielni komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie z opłaty związane z lokalem.

D. Wygaśnięcie prawa

§ 35

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym statucie i ustawie.
2. Umowa o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jest nieważna.

E. Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego

§ 36

1. Sposób rozliczenia wniesionego wkładu mieszkaniowego z osobami uprawnionymi, uzależniony jest od zaistnienia jednej z następujących przesłanek:
 - 1) w przypadku, gdy lokal mieszkalny, z którym związany jest rozliczany wkład mieszkaniowy, jest nadal użytkowany na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo ubiegania się o to prawo na podstawie postanowień §§ 32 – 34 statutu, rozliczenie z osobami uprawnionymi następuje w oparciu o zasady określone w §§ 37 – 38 statutu. Dotyczy to w szczególności:
 - a/ spadkobierców zmarłego małżonka, w wypadku, gdy współmałżonek, któremu przypadło prawo do lokalu nie dziedziczy po zmarłym, lub nie jest jedynym spadkobiercą zmarłego małżonka,
 - b/ spadkobierców zmarłego członka spółdzielni, w wypadku, gdy osoba bliska zmarłego, na rzecz której ustanowione zostało lokatorskie prawo do lokalu, nie dziedziczy po zmarłym, lub nie jest jedynym spadkobiercą zmarłego członka.
 - 2) w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i braku osób uprawnionych do ubiegania się o to prawo w drodze pierwszeństwa albo wygaśnięcia roszczeń tych osób na skutek niedokonania czynności przewidzianych w ustawie i statucie, rozliczenie z osobami uprawnionymi następuje w oparciu o zasady określone w § 36 ust. 2 Statutu.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w sytuacji określonej w ust. 1 pkt 2, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Z wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ust. 2, potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, 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 § 64 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

§ 37

1. W sytuacjach przewidzianych w § 36 ust. 1 pkt 1 statutu, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni, w tym niewniesiony wkład mieszkaniowy, pomoc uzyskana ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się także 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, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu ponosi osoba uprawniona.
4. W rozliczeniu zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego lub jego wniesionej części, nie uwzględnia się niespłaconej części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu, do którego wygasło lokatorskie prawo.
5. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w ust. 1 i 2, nie może być wyższy od kwoty netto, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.

§ 38

1. Rozliczenia, o którym mowa w § 36 statutu, dokonuje się według stanu na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub na dzień otwarcia spadku po osobie, po której dziedziczą uprawnieni.
2. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
3. Warunkiem wypłaty wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo.

§ 39

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w 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.

2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 40

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym. Jest ono prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.
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 z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
4. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a także spadkobiercy, zapisobiercy lub licytanta, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu.

§ 41

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.
3. Spółdzielnia jest obowiązana ułścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 44 ust. 2 statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 42

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.
2. W razie, gdy spadkobiercy nie wyznaczą pełnomocnika w terminie określonym w ust. 1, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela, posiadającego takie same zadania i kompetencje, jak pełnomocnik.

§ 43

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 64 statutu, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby lub osób wspólnie z nią zamieszkających, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, występuje Zarząd spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 44

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 (netto), 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, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo.

§ 45

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

3. Prawo odrębnej własności lokalu

A. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 46

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 64 statutu,
 - 2) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z jego budową, 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. 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.

§ 47

Wyliczone przez spółdzielnię wpłaty, o których mowa w § 46 ust. 1 statutu, członek obowiązany jest wpłacić do spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu, w terminie nie przekraczającym 14 dni, od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu. Brak wpłaty wstrzymuje realizację wniosku.

B. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 48

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 spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 64 statutu.
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.

§ 49

Wyliczone przez spółdzielnię spłaty, o których mowa w § 48 ust. 1 statutu, członek lub osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, obowiązany jest wpłacić do spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu, w terminie nie przekraczającym 14 dni, od dnia pisemnego powiadomienia tej osoby o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu. Brak wpłaty wstrzymuje realizację wniosku.

§ 50

1. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą opłat, o których mowa w § 64 statutu, lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie lub osób wspólnie z nim zamieszkających czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, występuje Zarząd spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

ROZDZIAŁ V GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

1. Postanowienia ogólne.

§ 51

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi statutową działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi pozostającymi w jej zarządzie na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy.
3. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą niż działalność określona w ust. 2, oraz osiągać z tego tytułu dochody.
4. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

§ 52

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania finansowe zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określają dokumentacja polityki rachunkowości wraz z zakładowym planem kont, zatwierdzone przez Zarząd spółdzielni.
2. Roczne sprawozdania finansowe spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości według zasad określonych odrębnymi przepisami.
3. Rada Nadzorcza określa w formie regulaminu szczegółowe zasady gospodarki spółdzielni w ramach przepisów ustawy, Prawa spółdzielczego i postanowień statutu.
4. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów opracowanych przez Zarząd i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

§ 53

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w spółdzielni z wpłat członków oraz innych środków, określonych w odrębnych przepisach, są:
 - 1) fundusz udziałowy, powstały z wpłat udziałów członkowskich i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 2) fundusz zasobowy, powstający z wpłat wpisowego, wnoszonych przez członków i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy powstający z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wnoszonych przez członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz z osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Fundusz remontowy może być ponadto zasilany z innych źródeł określonych w przepisach ustawowych i statucie. Ponadto spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze celowe:
 - 1) fundusz zaliczek na wkład budowlany,
 - 2) fundusz na spłatę kredytów długoterminowych, wyłącznie za decyzją Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej z wyszczególnieniem w uchwale środków finansowych z których będzie tworzony i warunków jego spłaty,
 - 3) fundusz świadczeń socjalnych, tworzony według odrębnych przepisów,
 - 4) fundusz rezerwowy.
3. Fundusze własne, inne niż określone w ust. 1 i 2, mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej w ramach obowiązujących przepisów.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 pkt. 3 oraz w ust. 2 pkt. 1 – 5, określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

§ 54

1. Zysk spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Może być ona przeznaczona na:
 - 1) zwiększenie funduszu zasobowego,
 - 2) zwiększenie funduszu remontowego,
 - 3) zwiększenie funduszu rezerwowego,
 - 4) dofinansowanie stawki eksploatacyjnej dla członków Spółdzielni, na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.
3. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia z przeznaczeniem na fundusz remontowy.
4. Wniosek do Walnego Zgromadzenia o podział nadwyżki bilansowej składa Zarząd.

§ 55

1. Stratę bilansową spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy, z innych funduszy spółdzielni.
2. Przeznaczenie środków poszczególnych funduszy na pokrycie straty bilansowej, wymaga każdorazowo uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 56

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągać, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez spółdzielnię kredytu lub pożyczki na poszczególne nieruchomości budynkowe wymaga zgody Walnego Zgromadzenia.
2. Jeżeli kredyt zaciągany przez spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków spółdzielni oraz osób niebędących członkami. Środki finansowe pochodzące z kredytu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

§ 57

1. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy. Po zakończeniu roku obrotowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe, w tym bilans i rachunek wyników.
2. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym wyklada się w lokalu spółdzielni na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi sprawozdaniami.

2. Zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 58

Spółdzielnia gospodaruje zasobami mieszkaniowymi powierzonymi jej w zarząd na podstawie przepisów ustawy, a w szczególności:

- 1/ nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni,
- 2/ nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, w których co najmniej jeden niewyodrębniony samodzielny lokal stanowi własność spółdzielni,
- 3/ lokalami stanowiącymi odrębną własność, położonymi w obrębie nieruchomości, o których mowa w pkt 2.

§ 59

1. Ilekroć w niniejszym statucie jest mowa o nieruchomości stanowiącej mienie spółdzielni – rozumie się przez to będące własnością spółdzielni lub oddane jej w użytkowanie wieczyste:
 - 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 osiedla,
 - 3) nieruchomości niezabudowane.
2. Spółdzielnia gospodaruje nieruchomościami stanowiącymi jej mienie poprzez utrzymywanie ich w należyłym stanie technicznym i eksploataowanie, a także udostępnianie do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie osiedla lub budynku (grupy budynków).
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 dzierżawy gruntów stanowiących własność lub pozostających w jej użytkowaniu wieczystym. Dochody uzyskane z działalności gospodarczej opisanej w zdaniu poprzedzającym, spółdzielnia może przeznaczyć na częściowe obniżenie opłat eksploatacyjnych lub odpisów na fundusz remontowy obciążających użytkowników lokali będących członkami spółdzielni.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w ust 1 pkt 2 i 3, obciążają wszystkich użytkowników lokali zamieszkujących w obrębie osiedla lub budynku (grupy budynków).
5. Koszty eksploatacji i utrzymania budynków i lokali wykorzystywanych przez spółdzielnię na cele administracyjne lub techniczne (np. biura, warsztaty, magazyny, pomieszczenia socjalne dla pracowników, garaże) obciążają wszystkich użytkowników lokali położonych w zasobach mieszkaniowych spółdzielni.

§ 60

1. Podstawową jednostką gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni jest nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym, stanowiąca przedmiot oddzielnej uchwały Zarządu, podjętej na podstawie art. 42 i 43 ustawy, zwana dalej „nieruchomością wspólną” w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali i art. 5 ust. 1 ustawy.
2. Spółdzielnia obowiązana jest do prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości wspólnej ewidencji przychodów i kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją tej nieruchomości, w tym również ewidencji wpływów i wydatków na poczet funduszu remontowego.

§ 61

1. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, o których mowa w § 60 ust. 1 statutu, zalicza się w szczególności:
 - 1) opłaty za użytkowanie wieczyste i podatek od nieruchomości, obciążające tę nieruchomość,
 - 2) koszty ubezpieczenia budynku,
 - 3) koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych,
 - 4) koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych i wejść do budynku,
 - 5) koszty sprzątnięcia części wspólnych nieruchomości,
 - 6) koszty centralnego ogrzewania części wspólnych budynku,
 - 7) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
 - 8) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
 - 9) opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
 - 10) odpisy na fundusz remontowy budynku,
 - 11) koszty obowiązkowych przeglądów budynku i badań sprawności instalacji technicznych budynku, określonych w prawie budowlanym,
 - 12) koszty remontów i konserwacji instalacji domofonu,
 - 13) koszty utrzymania terenów zielonych, chodników i dróg dojazdowych,
 - 14) koszty remontów i konserwacji instalacji gazowej,
 - 15) koszty remontów i konserwacji instalacji elektrycznej.
2. Do pożytków i innych przychodów uzyskiwanych z nieruchomości wspólnych, o których mowa w § 60 ust. 1 statutu, zalicza się w szczególności przychody z tytułu:
 - 1) dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub elewacji budynku pod urządzenia reklamowe,

- 2) wynajmu pomieszczeń stanowiących część wspólną budynku,
 - 3) dzierżawy albo najmu niezabudowanej części nieruchomości wspólnej pod budynki, urządzenia handlowo – usługowe lub urządzenia reklamowe,
 - 4) dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub pomieszczeń wspólnych pod anteny przekaźnikowe sieci komórkowych lub urządzenia odbiorcze telewizji kablowej,
 - 5) wypłaty odszkodowań przez firmy ubezpieczeniowe,
 - 6) opłat otrzymywanych za korzystanie ze służebności gruntowych, obciążających daną nieruchomość.
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości wspólnej pozostającej w zarządzie spółdzielni, a przychodami z opłat za używanie lokali, o których mowa w § 64 statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.

§ 62

1. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności, zalicza się w szczególności:
 - 1) koszty centralnego ogrzewania,
 - 2) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
 - 3) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
 - 4) opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
 - 5) odpisy na fundusz remontowy budynku,
 - 6) koszty okresowych przeglądów wynikających z przepisów ustawy Prawo budowlane,
 - 7) koszt podatku od nieruchomości, w części odpowiadającej udziałowi lokalu w nieruchomości wspólnej,
 - 8) koszty wymiany i legalizacji urządzeń pomiarowych lub podzielników, mierzących dostawy mediów do lokalu.
2. Koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokalu ustala się na podstawie urządzeń pomiarowych lub przy zastosowaniu norm przeliczeniowych na poszczególne lokale, liczbę osób zamieszkałych w lokalu, a także inne jednostki rozliczeniowe.

§ 63

Ponoszone przez spółdzielnię koszty, których nie można powiązać z bezpośrednimi kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi ani też z kosztami prowadzonej przez spółdzielnię innej działalności gospodarczej, stanowią koszty ogólnego zarządu spółdzielni. Podziału (przypisu) kosztów ogólnego zarządu spółdzielni na poszczególne rodzaje działalności i nieruchomości pozostające w zasobach mieszkaniowych spółdzielni dokonuje Zarząd.

3. Ustalanie i wnoszenie opłat na utrzymanie części wspólnych i dostarczone media.

§ 64

1. Za używanie lokali spółdzielnia pobiera następujące opłaty:
 - 1) opłatę eksploatacyjną,
 - 2) odpis na fundusz remontowy,
 - 3) opłatę za dostawę energii cieplnej,
 - 4) opłatę za dostawę centralnej wody użytkowej,
 - 5) opłatę za dostawę wody zimnej i odprowadzanie ścieków,
 - 6) opłatę za korzystanie z dźwigów osobowych,
 - 7) opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
2. Planowane na kolejny rok obrotowy stawki opłaty eksploatacyjnej i odpisu na fundusz remontowy wymienione w ust. 1 pkt 1 i 2, stanowią koszty zależne od spółdzielni, wylicza (kalkuluje) Zarząd spółdzielni, oddzielnie dla poszczególnych nieruchomości budynkowych, a zatwierdza te stawki Rada Nadzorcza.
3. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i rozliczania tych kosztów, a także zasady ustalania wysokości opłat za lokale i odpisów na fundusz remontowy – określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.
4. Opłaty wymienione w ust. 1 pkt. 3, 4, 5, 6 i 7 stanowią opłaty na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, które zatwierdza Zarząd.

§ 65

1. W ciężar opłaty eksploatacyjnej zaliczane są wszelkie koszty eksploatacji i utrzymania lokali oraz koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej, w obrębie której położone są te lokale, z wyłączeniem oddzielnie rozliczanych kosztów remontów, kosztów eksploatacji dźwigów osobowych a także kosztów dostawy energii cieplnej, wody i odprowadzania ścieków, na pokrycie których pobierane są opłaty wymienione w § 64 ust. 1 pkt 3 - 7 statutu.
2. W ciężar opłaty eksploatacyjnej zaliczane są w szczególności koszty:
 - 1) okresowych przeglądów znajdujących się w lokalu instalacji technicznych,
 - 2) podatku od nieruchomości, obciążające daną nieruchomość,
 - 3) ubezpieczenia budynku,
 - 4) energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych i wejść do budynku,
 - 5) sprzątania części wspólnych nieruchomości,
 - 6) centralnego ogrzewania części wspólnych budynku,
 - 7) obowiązkowych przeglądów budynku i badań sprawności instalacji technicznych budynku, określonych w prawie budowlanym,
 - 8) napraw i konserwacji instalacji domofonu,
 - 9) napraw i konserwacji budynku,
 - 10) utrzymania terenów zielonych, chodników i dróg dojazdowych,
 - 11) napraw i konserwacji instalacji gazowej,

- 12) napraw i konserwacji instalacji elektrycznej.
3. Ponadto, w ciężar opłaty eksploatacyjnej zaliczane są:
 - 1) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, o których mowa w § 59 ust. 1 pkt 2 i 3 statutu, w części obciążającej daną nieruchomość,
 - 2) koszty ogólnego zarządu spółdzielni, o których mowa w § 63 statutu w wysokości przypadającej na daną nieruchomość.
4. W ciężar kosztów finansowanych z Funduszu Remontowego zaliczane są te koszty utrzymania nieruchomości wspólnej (o której mowa w § 60 ust. 1 statutu), które stanowią przebudowę lub remont substancji budowlanej budynku lub znajdujących się w nim instalacji i urządzeń technicznych – w rozumieniu art. 3 pkt 7a i 8 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane /j.t. Dz.U. z 2017 r. poz. 1332 z późn. zm./ – natomiast koszty napraw i bieżącej konserwacji odnoszone są w ciężar opłaty eksploatacyjnej uiszczanej przez użytkowników lokali położonych w obrębie danej nieruchomości.
5. Przewidywane do poniesienia w danym roku obrotowym koszty zaliczane na podstawie postanowień ust. 1 - 4 w ciężar opłaty eksploatacyjnej, określa się w oparciu o koszty poniesione w poprzednim roku obrotowym, z uwzględnieniem zapowiadanych podwyżek cen towarów i usług wliczanych w ciężar opłaty eksploatacyjnej oraz z uwzględnieniem prognozowanych wskaźników makroekonomicznych wpływających na wysokość ponoszonych kosztów (np. wzrost minimalnego wynagrodzenia, stopy inflacji).
6. W przypadku, gdy zaliczone w ciężar opłaty eksploatacyjnej koszty, o których mowa w ust. 1 - 4, przewyższają w roku obrotowym przychody uzyskane ze stawki eksploatacyjnej, nadwyżka kosztów nad przychodami zwiększa przewidywane do poniesienia w następnym roku obrotowym koszty zaliczone w ciężar opłaty eksploatacyjnej.
7. W przypadku, gdy wpływy uzyskane ze stawki eksploatacyjnej przewyższają w roku obrotowym koszty zaliczone w ciężar opłaty eksploatacyjnej na podstawie postanowień ust. 1 - 4, różnica pomiędzy przychodami a kosztami działalności eksploatacyjnej zmniejsza przewidywane do poniesienia w następnym roku obrotowym koszty zaliczane w ciężar opłaty eksploatacyjnej.
8. Plan kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni, przewidzianych do poniesienia w danym roku obrotowym, z podziałem na poszczególne nieruchomości, sporządza Zarząd spółdzielni, stosując zasady określone w ust. 5 - 7.

§ 66

1. Opłata eksploatacyjna naliczana jest przez pomnożenie powierzchni użytkowej lokalu, o której mowa w ust. 5, przez stawkę opłaty eksploatacyjnej.
2. Stawka opłaty eksploatacyjnej ustalana jest oddzielnie dla każdej nieruchomości wspólnej, o której mowa w § 60 ust. 1 statutu. Stawkę opłaty eksploatacyjnej wylicza się (kalkuluje) – z zastrzeżeniem postanowień ust. 4 – przez podzielenie przewidywanych na dany rok obrotowy kosztów, zaliczanych na podstawie § 61 statutu w ciężar opłaty eksploatacyjnej, przez łączną powierzchnię użytkową wszystkich samodzielnych lokali położonych w obrębie nieruchomości wspólnej, o której mowa w § 60 ust. 1 Statutu.
3. W przypadku, gdy nieruchomość wspólna przynosi pożytki prawne lub inne przychody (w rozumieniu § 61 ust. 2 statutu) po potrąceniu podatku dochodowego przeznacza się je na pokrycie kosztów zaliczanych w ciężar opłaty eksploatacyjnej. W takim przypadku stawkę opłaty eksploatacyjnej wylicza się, dzieląc nadwyżkę przewidywanych kosztów, zaliczanych w ciężar opłaty eksploatacyjnej, nad przewidywanymi przychodami, jakie nieruchomość wspólna przynosi, przez łączną powierzchnię użytkową wszystkich samodzielnych lokali położonych w obrębie tej nieruchomości.
4. O ile przychody, jakie przynosi nieruchomość wspólna pokryją w całości koszty zaliczane w ciężar opłaty eksploatacyjnej, pozostałe przychody przeznacza się na pokrycie wydatków na remonty tej nieruchomości (finansowanych w ciężar funduszu remontowego), a w części przewyższającej te wydatki przypadają właścicielom lokali (w tym również spółdzielni) proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
5. Powierzchnią użytkową lokalu – w rozumieniu niniejszego statutu – jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu lub gospodarczym potrzebom użytkownika lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Do powierzchni użytkowej lokalu nie wlicza się powierzchni pomieszczeń przynależnych (piwnic, garaży, komórki), a także powierzchni balkonów, tarasów i loggii oraz antresoli, szaf i schowków w ścianach.

§ 67

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, zwany funduszem remontowym. 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.
2. W przypadku realizacji wieloletnich programów remontowych, rozliczenie nadwyżki poniesionych w danym roku kosztów nad przychodami funduszu remontowego może zostać rozłożone w czasie na okres kilku lat. Decyzję w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza.

§ 68

1. Wydatki ponoszone przez spółdzielnię na remonty zasobów mieszkaniowych są planowane, ewidencjonowane i rozliczane z podziałem na:
 - 1) remonty wykonywane w lokalach (w zakresie obciążającym spółdzielnię),
 - 2) remonty poszczególnych nieruchomości wspólnych zabudowanych budynkami mieszkalnymi, o których mowa w § 60 ust. 1 statutu,
 - 3) remonty nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców osiedla.

2. Do zadań spółdzielni należy wykonywanie remontów budynków, budowli i urządzeń technicznych położonych na nieruchomościach wymienionych w ust. 1 pkt 2 i 3.
3. Obowiązki spółdzielni w zakresie wykonywania remontów i konserwacji w lokalach (ust. 1 pkt 1), określają postanowienia statutu oraz regulamin, uchwalany przez Radę na podstawie § 112 ust. 11 statutu.
4. Wysokość planowanych nakładów na remonty nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców osiedla, dzieli się przez łączną powierzchnię użytkową wszystkich samodzielnych lokali należących do zasobów mieszkaniowych spółdzielni, a uzyskaną kwotę nakładów na jeden metr kwadratowy mnoży się, oddzielnie dla każdej nieruchomości wspólnej, przez łączną powierzchnię użytkową wszystkich samodzielnych lokali położonych w obrębie tej nieruchomości. Tak wyliczona na dany rok obrotowy kwota nakładów powiększa wysokość planowanych kosztów remontowych danej nieruchomości.
5. Remonty nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni służące do prowadzenia przez spółdzielnię działalności gospodarczej (administracyjnej, handlowej, usługowej) oraz społeczno – kulturalnej (lokale biurowe, wynajmowane lokale użytkowe i garaże), wykonywane są przez spółdzielnię i obciążają koszty prowadzenia działalności.
6. Remonty urządzeń (np. placów zabaw), małej architektury (ławki, kosze na śmieci), urządzenia sportowe i rekreacyjne znajdujące się w zasobach spółdzielni jak i poza nimi finansowane są z funduszu remontowego mienia spółdzielni.

§ 69

1. Spółdzielnia może tworzyć fundusz rezerwowi z wpływów uzyskiwanych z tytułu:
 - 1) części nadwyżki bilansowej,
 - 2) wpływów z innych tytułów
2. Ze środków Funduszu Rezerwowego udzielane jest wsparcie finansowe na sfinansowanie remontów poszczególnych nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi.
3. Wsparcie finansowe podlegają zwrotowi do funduszu rezerwowego w ustalonym okresie rozliczeniowym nie dłuższym niż 10 lat.
4. Decyzje w sprawie udzielenia wsparcia finansowego podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
5. Przyznanie danej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym dotacji zwrotnej, której wysokość przewyższa łączną sumę wpływów z tytułu wpłat na Fundusz Remontowy od użytkowników lokali położonych w tej nieruchomości za okres trzech lat, dopuszczalne jest pod warunkiem udzielenia przez wszystkich użytkowników lokali położonych w obrębie w tej nieruchomości zabezpieczenia spłaty dotacji na wypadek przekształcenia się tej nieruchomości we wspólnotę mieszkaniową lub w oddzielną spółdzielnię mieszkaniową.
6. W przypadkach zagrażających życiu i zdrowiu dysponentów lokali zarządzanych przez Spółdzielnię finansowanie prac likwidujących powyższe zagrożenia następuje z wykorzystaniem finansowych środków wewnętrznych spółdzielni (w szczególności zgromadzonych na lokatach bankowych Spółdzielni) oraz wszelkich środków finansowych zewnętrznych.
7. O finansowaniu w/w prac decyduje Zarząd Spółdzielni informując Radę Nadzorczą.
8. Finansowanie ma charakter zwrotny na zasadach określonych w ust. 2.
9. Spółdzielnia może tworzyć fundusz specjalny wspomagający prace remontowe wykorzystując środki zgromadzone na lokatach bankowych Spółdzielni.
10. O utworzeniu funduszu specjalnego decyduje Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.
11. Dotacje z w/w funduszu mogą być udzielane na podstawie regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
12. Finansowanie ma charakter zwrotny na konto utworzonego funduszu specjalnego na zasadach określonych w ust. 2.

§ 70

1. Koszty dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania lokali i dla potrzeb podgrzania centralnej wody użytkowej, a także koszty dostawy wody zimnej i wody użytkowej oraz odprowadzania ścieków rozlicza się odrębnie dla każdej nieruchomości zabudowanej budynkiem ogrzewanym centralnie oraz zaopatrywanym w centralną wodę użytkową i wodę zimną.
2. Opłaty za:
 - a) centralne ogrzewanie,
 - b) zużycie energii na podgrzanie wody użytkowej,
 - c) dostawę wody użytkowej,
 - d) dostawę wody zimnej i odprowadzanie ścieków,
 pobierane są w formie zaliczek, łącznie z opłatami za używanie lokali, z góry za dany miesiąc.
3. Rozliczenie z użytkownikami lokali dostaw:
 - 1) energii cieplnej – następuje w okresach rocznych (na koniec roku obrotowego),
 - 2) wody zimnej i wody użytkowej – następuje w okresach półrocznych.
4. Użytkownik lokalu otrzymuje rozliczenie zawierające wyliczenie należności przypadających na rozliczony lokal, pomniejszonych o wpłaty zaliczkowe. Rozliczenie należności na poszczególne lokale winno być dostarczone użytkownikom w terminie 60 dni od daty zamknięcia okresu rozliczeniowego.
5. Jeżeli w wyniku dokonanej dostawy energii cieplnej i dostaw wody, o których mowa w ust. 1, wówczas użytkownik zobowiązany jest pokryć różnicę w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.
6. Jeżeli wniesione przez użytkownika zaliczki będą wyższe od kosztów dostaw energii cieplnej i dostaw wody, wówczas nadpłata może być zaliczona na poczet przyszłych należności z tytułu opłaty eksploatacyjnej, odpisu na fundusz remontowy i innych opłat, o których mowa § 64 Statutu. Jeżeli użytkownik zwróci się pisemnie do spółdzielni o dokonanie zwrotu nadpłaty, w takim przypadku spółdzielnia zobowiązana jest do zwrotu nadpłaty (bez odsetek) w terminie 14 dni od daty wystąpienia z wnioskiem przez użytkownika lokalu.

§ 71

1. Koszt dostawy wody zimnej i wody użytkowej, wylicza się w oparciu o wskazania urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalu, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3. Koszt obsługi indywidualnego rozliczenia dostaw, zwiększa koszty dostawy energii cieplnej i wody.
2. Koszt dostawy do lokalu, który nie posiada urządzeń pomiarowych: energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania tego lokalu i dla potrzeb podgrzania centralnej wody użytkowej, a także koszt dostawy wody zimnej i wody użytkowej wylicza się na podstawie średniego zużycia energii lub wody w danym budynku, przypadającego na lokale niewyposażone w przyrządy rejestrujące.
3. Wskazania zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych mogą stanowić podstawę rozliczeń z użytkownikiem lokalu, jeżeli urządzenia te są sprawne technicznie, zaplombowane i posiadają aktualną legalizację. Koszt okresowej legalizacji, jak również naprawy lub wymiany urządzeń pomiarowych spoczywa na użytkowniku lokalu. Mimo zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych, spółdzielnia może dokonywać rozliczeń z pominięciem wskazań tych urządzeń, jeżeli użytkownik lokalu odmawia sfinansowania legalizacji, naprawy lub wymiany urządzenia pomiarowego albo urządzenie takie uszkodził lub usunął zabezpieczenia urządzenia pomiarowego przed nieuprawnionym dostępem, bądź też, gdy uniemożliwia dokonanie odczytu urządzenia pomiarowego.
4. Koszty dostawy do lokalu energii cieplnej i wody, wyliczone w oparciu o wskazania urządzeń pomiarowych zainstalowanych w tym lokalu, koryguje się (powiększa) o przypadające na dany lokal uśrednione dla danego budynku koszty:
 - 1) różnic pomiędzy sumą wskazań indywidualnych wodomierzy w lokalach a wskazaniem wodomierza głównego,
 - 2) nieuniknionych strat w przesyłaniu ciepła systemem przewodów w budynku,
 - 3) ciepła oddawanego przez grzejniki w pomieszczeniach wspólnych budynku (klatki schodowe, pralnie, suszarnie itp.).
5. Wskaźniki korygujące, uwzględniające ponoszone przez spółdzielnię, a nierejestrowane przez urządzenia pomiarowe koszty dostaw energii cieplnej i wody, o których mowa w ust. 4, ustala się w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokali wyposażonych w przyrządy rejestrujące bądź też proporcjonalnie do zużycia wynikającego ze wskazań urządzeń pomiarowych zainstalowanych w poszczególnych lokalach.
6. Szczegółowe zasady rozliczania dostaw energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania lokali i dla potrzeb podgrzania centralnej wody użytkowej, a także koszty dostawy wody zimnej i wody użytkowej oraz odprowadzania ścieków, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
7. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków dla lokali niewyposażonych w wodomierze, rozlicza się według zasad określonych w Regulaminie rozliczania wody i ścieków.

§ 72

1. Koszty eksploatacji dźwigów osobowych rozlicza się dla budynków wyposażonych w windy (dźwigi osobowe), według ilości osób zamieszkałych w danym lokalu mieszkalnym. Jeżeli mieszkanie nie jest zamieszkiwane, opłaty pobiera się jak od jednej osoby.
2. Za lokale obsługiwane przez dźwigi osobowe uważa się lokale położone powyżej parteru. Rozliczenie kosztów eksploatacji dźwigów w przeliczeniu na osobę zamieszkałą na I piętrze, wynosi 50 % naliczonych kosztów.
3. Według ilości osób zamieszkałych w danym lokalu mieszkalnym rozlicza się ponadto opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

§ 73

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali oraz członkowie, którym przysługuje lokatorskie prawo do lokalu, obowiązani są do uiszczania opłaty eksploatacyjnej, odpisu na fundusz remontowy i pozostałych opłat, o których mowa w § 64 statutu, co miesiąc z góry w terminie do dnia 20 – go każdego miesiąca.
2. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni, obowiązani są do uiszczania opłat wskazanych w ust. 1 na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem postanowień § 74 statutu.
3. O zmianie wysokości opłaty eksploatacyjnej i odpisu na fundusz remontowy spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, o których mowa w § 64 ust. 3 statutu, spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia tych opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat, o których mowa w § 64 ust. 3 statutu, wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
6. Członkowie spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, o którym mowa w § 20 – 25 statutu lub bezpośrednio na drodze sądowej.
7. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
8. W przypadku wystąpienia na drogę sądową przez osoby, o których mowa w ust. 6 i 7 ponoszą one w dotychczasowej wysokości opłaty eksploatacyjne i odpis na fundusz remontowy. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.
9. Obowiązek uiszczania opłat za używanie lokali powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika lokalu, o którym mowa w ust. 1, a ustaje z dniem opróżnienia lokalu przez użytkownika lokalu i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.

10. Za zapłatę opłat, o których mowa w ust. 1, solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
11. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 10, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
12. Pisemne zawiadomienia, o których mowa w ust. 3 i 4 spółdzielnia doręcza użytkownikom lokali, z zastosowaniem trybu doręczeń określonego w § 22 statutu.

§ 74

1. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni:
 - 1) pokrywają koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, o których mowa w § 62 statutu,
 - 2) uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, o których mowa w § 61 ust. 1 statutu,
 - 3) uczestniczą w pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w danych budynkach lub osiedlu, o których mowa w § 65 ust. 3 i 4 statutu.
2. Wysokość wydatków poniesionych przez spółdzielnię w roku obrotowym na pokrycie określonych w ust. 1 kosztów, obciążających właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni, ustala się w ten sposób, iż sumę kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, dzieli się na poszczególne lokale proporcjonalnie do udziałów właścicieli lokali wyodrębnionych w nieruchomości wspólnej i udziałów pozostających własnością spółdzielni.
3. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej jego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku stanowiącym odrębną nieruchomość, o której mowa w § 60 ust. 1 statutu.
4. Na wniosek większości właścicieli lokali zamieszkujących w budynku, obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę w sprawie zwiększenia obciążeń właścicieli lokali użytkowych położonych w tym budynku, z tytułu eksploatacji nieruchomości wspólnej.
5. Na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1, właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni uiszczają miesięczne zaliczki w wysokości opłat za używanie lokali, o których mowa w § 64 ust. 1 statutu, na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni.

§ 75

1. Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 64 statutu, spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
2. Zarząd może w wyjątkowych wypadkach odstąpić od dochodzenia odsetek, o których mowa w ust. 1, pod warunkiem uregulowania należności głównej.

§ 76

1. Realizacja na rzecz członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni lub osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, dodatkowych czynności nie kalkulowanych w ciężar opłaty eksploatacyjnej, rozliczana jest poprzez obciążenie tych osób w formie opłat jednorazowych lub opłat stałych. Zasady wnoszenia i rozliczania tych opłat ustala Rada Nadzorcza.
2. Inne opłaty i składniki opłat za używane lokale, które wynikają z przepisów statutu lub z innych przepisów ogólnie obowiązujących, a także wynikające ze zmiany cen i usług – ustala Zarząd spółdzielni.

4. Zasady korzystania z lokali

§ 77

1. Spółdzielnia obowiązana jest wydać lokal członkowi albo właścicielowi lokalu niebędącemu członkiem spółdzielni w stanie nadającym się do zamieszkania, chyba, że osoba ta wyraziła na piśmie zgodę na wykończenie, adaptację lub remont lokalu we własnym zakresie.
2. Spółdzielnia jest obowiązana do zapewnienia działania urządzeń technicznych w budynku umożliwiających korzystanie z oświetlenia, ogrzewania, kanalizacji, wody, gazu, wind, instalacji domofonu oraz do utrzymania w należyтым stanie porządku i czystości pomieszczeń oraz urządzeń budynku, przeznaczonych do wspólnego użytku a także otoczenia budynku.

§ 78

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii.
2. 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 jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
4. Po wcześniejszym uzgodnieniu z nią terminu, osoba korzystająca z lokalu powinna udostępnić spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,

- 2) zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni,
- 3) dokonania odczytu liczników lub podzielników kosztów.

§ 79

1. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię lub przebudowy, spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
2. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
3. W okresie używania lokalu zamiennego członek spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
4. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 2 i 3, jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. z dnia 8 września 2016 r. (Dz.U. z 2016 r. poz. 1610, z późn. zm)).

§ 80

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu, do którego ustanowiono spółdzielcze prawo do lokalu, nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
2. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu, o którym mowa w ust. 1, miało wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

5. Naprawy wewnątrz lokali obciążające spółdzielnię lub użytkowników lokali

§ 81

1. Podstawowy zakres obowiązków spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany:
 - 1) wewnętrznej instalacji wodociągowej do pierwszego zaworu, wraz z zaworem,
 - 2) instalacji gazowej wraz z zaworem,
 - 3) instalacji centralnego ogrzewania,
 - 4) instalacji kanalizacyjnej ograniczonego jedynie do pionu kanalizacyjnego, z trojakiem włącznie,
 - 5) instalacji elektrycznej do licznika,
 - 6) instalacji domofonowej bez osprzętu.
2. Na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 1, o ile uzyska na ten cel dodatkowe środki finansowe.
3. Naprawy i konserwacje wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków spółdzielni, obciążają użytkowników tych lokali. Użytkownicy lokali obowiązani są w szczególności do:
 - 1) naprawy i wymiany podłóg wraz z podłożem, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych, okładzin ceramicznych wraz z okładzinami ceramicznymi balkonów, tarasów i loggii,
 - 2) naprawy i wymiany okien i drzwi,
 - 3) naprawy urządzeń techniczno – sanitarnych w lokalu, włącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych (do trojaka), w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 5) naprawy uszkodzonych tynków ścian i sufitów oraz ich malowania lub tapetowania,
 - 6) malowania drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją,
 - 7) uzupełnienie oraz malowanie tynków (od wewnątrz) ścian, stropów i płyt osłonowych loggii i balkonów, naprawa i wymiana posadzek balkonów wraz z podłożem (z wyłączeniem elementów konstrukcyjnych) oraz malowanie elementów metalowych.
4. Naprawy wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkowników lokali lub osób wspólnie z nimi zamieszkałych, obciążają użytkowników lokali.
5. Naprawy wewnątrz lokali zaliczone do obowiązków użytkowników lokali oraz odnowienia pomieszczeń lokalu mogą być wykonywane przez spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego użytkownika lokalu, nieobjętą opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

§ 82

Szczegółowe postanowienia, dotyczące podziału obowiązków związanych z naprawą i konserwacją lokali oraz z dokonywaniem rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań, określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

ROZDZIAŁ VI ORGANY SPÓŁDZIELNI

1. Postanowienia ogólne.

§ 83

1. Organami spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Podstawowym zadaniem wszystkich organów spółdzielni jest ochrona praw członków wynikających z przepisów ustawy, prawa spółdzielczego i postanowień statutu.

§ 84

1. W skład organów spółdzielni, z wyłączeniem Zarządu, mogą wchodzić tylko członkowie spółdzielni.
2. Członek spółdzielni niemający pełnej zdolności do czynności prawnych nie posiada biernego prawa wyborczego do organów spółdzielni.
3. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu spółdzielni.
4. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i pracownikiem spółdzielni.

§ 85

1. Wybory do organów spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu przed upływem kadencji następuje także w głosowaniu tajnym.
2. Na listach kandydatów do organów spółdzielni obowiązuje kolejność alfabetyczna.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

§ 86

1. Członek organu spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą w sprawie, która dotyczy wyłącznie jego uprawnień członkowskich lub praw majątkowych w spółdzielni.
2. Członek organu spółdzielni podlega ponadto wyłączeniu od głosowania w sprawach podmiotów gospodarczych, w których członek ten uczestniczy, jako właściciel, wspólnik lub członek władz, prowadzących działalność na rzecz spółdzielni lub z wykorzystaniem majątku spółdzielni.
3. Członkowie Rady Nadzorczej obowiązani są – z zastrzeżeniem postanowień ust. 4 – do zachowania w tajemnicy wszelkich danych zawartych w dokumentach sporządzanych i gromadzonych przez spółdzielnię (a w szczególności w aktach członkowskich, administracyjnych i osobowych), stanowiących dane osobowe w rozumieniu art. 4 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (RODO), a także informacji dotyczących sytuacji finansowej i gospodarczej spółdzielni oraz zobowiązań wobec jej kontrahentów.
4. Obowiązek przestrzegania tajemnicy nie dotyczy danych i informacji, do których dostęp został zagwarantowany członkom spółdzielni w ustawie, Prawie spółdzielczym, w innych ustawach lub w statucie spółdzielni.

2. Walne Zgromadzenie.

A. Postanowienia ogólne

§ 87

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3-4.
3. Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo winno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia, a lista pełnomocnictw podlega odczytania po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.
4. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych.
5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 88

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należą:

- 1/ Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej, oświatowej i kulturalnej spółdzielni.
- 2/ Rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków i organów spółdzielni w tych sprawach.
- 3/ Udzielanie absolutorium członkom Zarządu.
- 4/ Rozpatrywanie wniosków wynikających z protokołu z lustracji oraz podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności spółdzielni.
- 5/ Podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.

- 6/ Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
- 7/ Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką spółdzielnia może zaciągnąć.
- 8/ Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni.
- 9/ Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej.
- 10/ Uchwalanie zmian statutu spółdzielni.
- 11/ Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia spółdzielni do związku spółdzielczego i wystąpienia ze związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie.
- 12/ Wybór delegatów na zjazd związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona.
- 13/ Wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej, a także podejmowanie uchwał o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.
- 14/ Uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.
- 15/ Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.

B. Zwoływanie Walnego Zgromadzenia

§ 89

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do 30 czerwca.
2. Zarząd może zwołać nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać nadzwyczajne Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 (jednej dziesiątej) ogólnej liczby członków spółdzielni.
4. Żądanie zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione na piśmie i określać cel zwołania Walnego Zgromadzenia.
5. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt spółdzielni.
6. Zarząd obowiązany jest również zwołać nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w przypadku zaistnienia sytuacji przewidzianej w § 110 ust. 5 statutu.

§ 90

1. Zawiadomienie o Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać informacje o porządku obrad oraz o czasie i miejscu obrad Walnego Zgromadzenia.
2. Zawiadomienie o Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać pouczenie o treści: „Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w § 92 ust. 1 statutu i w art. 8³ ust. 10 ustawy, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Każdy projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków”.
3. Zawiadomienie o Walnym Zgromadzeniu powinno także zawierać informację o miejscu i terminie wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
4. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni, sprawozdanie finansowe oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad, wyklada się w lokalu spółdzielni, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi dokumentami. W przypadku, gdy roczne sprawozdanie finansowe poddane zostało badaniu przez biegłego rewidenta, w lokalu spółdzielni wyklada się również opinię biegłego rewidenta.

§ 91

1. Członków spółdzielni zawiadamia się na piśmie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
2. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia podaje się do wiadomości członków, poprzez jego wywieszenie na klatkach schodowych w budynkach pozostających w zarządzie spółdzielni oraz na tablicy informacyjnej w siedzibie spółdzielni, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
3. Zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia umieszcza się również, w terminie określonym w ust. 2, na stronie internetowej spółdzielni.
4. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć, w terminie określonym w ust. 2, związkowi rewizyjnemu, w którym spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Radzie Spółdzielczej.

§ 92

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać:
 - a. Zarząd,
 - b. Rada Nadzorcza,
 - c. członkowie spółdzielni, z tym że projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków
2. Członkowie spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części
3. Opracowywać projekty uchwał oraz dokonywać zmian porządku obrad Walnego Zgromadzenia może również z własnej inicjatywy Zarząd.

4. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia, ustalony z uwzględnieniem żądań, o których mowa w ust. 1 oraz zmian dokonanych przez Zarząd, winien zostać wyłożony w sposób określony w § 90 ust. 2 statutu, na 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zmieniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia, Zarząd umieszcza również na tablicy ogłoszeń w siedzibie spółdzielni, na klatkach schodowych budynków oraz na stronie internetowej spółdzielni.
5. Na 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia winny zostać również wyłożone projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku żądań, o których mowa w ust. 1. Wyłożenie projektów uchwał następuje w sposób określony w § 91 ust. 2 statutu.
6. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
7. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.

§ 93

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób i w terminach określonych w §§ 90 - 92 statutu. Postanowienie to nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków, jeżeli zostało prawidłowo zwołane. Także w sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. Uchwałę uważa się za podjętą przez Walne Zgromadzenie, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w Prawie spółdzielczym, ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
4. Uchwały zapadają większością głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, z wyjątkiem spraw, dla których Prawo spółdzielcze wymaga większości kwalifikowanej, a mianowicie:
 - 1) większości 3/4 głosów dla uchwały w przedmiocie likwidacji spółdzielni i przywrócenia działalności spółdzielni po jej postawieniu w stan likwidacji,
 - 2) większości 2/3 głosów dla uchwały w przedmiocie zmiany statutu, odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji oraz połączenia spółdzielni.

C. Tryb obradowania

§ 94

1. Wszelkie postanowienia niniejszego rozdziału, stanowiące o Walnym Zgromadzeniu lub Zebraniu, odnoszą się do posiedzeń Walnego Zgromadzenia.
2. Oprócz członków spółdzielni, w Walnym Zgromadzeniu mogą uczestniczyć z głosem doradczym wyłącznie:
 - 1) członkowie Zarządu, niebędący członkami spółdzielni,
 - 2) przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej,
 - 3) inni goście zaproszeni przez Zarząd spółdzielni,
 - 4) pracownicy spółdzielni wykonujący obsługę Zebrania.
3. Wszystkie osoby przybywające na Walne Zgromadzenie, z wyjątkiem:
 - 1) gości posiadających imienne zaproszenia Zarządu,
 - 2) pracowników spółdzielni,
 obowiązane są do okazania dokumentu potwierdzającego tożsamość oraz złożenia podpisu na liście obecności.
4. Członkowie spółdzielni uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu z prawem zabierania głosu i głosowania. Inne osoby, o których mowa w ust. 2, mogące w myśl statutu uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu – mogą brać udział w dyskusji, jednakże bez prawa do głosowania.

§ 95

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej, inny upoważniony przez Radę Nadzorczą członek Rady Nadzorczej. Obrady Walnego Zgromadzenia może otworzyć również członek Zarządu.
2. Do pomocy przy obliczaniu wyników głosowania otwierający Zebranie wyznacza spośród członków spółdzielni 3 osoby, które działają do chwili wyboru Prezydium Zebrania.
3. Otwierający posiedzenie Walnego Zgromadzenia przeprowadza wybór Przewodniczącego Zebrania i przekazuje mu prowadzenie obrad. Przewodniczący Zebrania poddaje pod głosowanie wniosek w sprawie ustalenia liczebności Prezydium Zebrania, w skład którego winni wchodzić co najmniej: Przewodniczący Zebrania, jego Zastępca i Sekretarz. Następnie Przewodniczący przeprowadza wybór pozostałych członków Prezydium Zebrania. Wyboru członków Prezydium Zebrania dokonuje się w głosowaniu jawnym spośród obecnych członków.
4. Prawo zgłaszania kandydatów do Prezydium przysługuje każdemu obecnemu członkowi spółdzielni.
5. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Zebrania.
6. Jeżeli Prezydium inaczej nie postanowi, do:
 - 1) zastępcy przewodniczącego należy czasowe wyřeczanie przewodniczącego w przewodniczeniu obradom, prowadzenie listy osób zgłaszających się do głosu, komunikowanie się z komisjami,
 - 2) sekretarza należy nadzór nad prowadzeniem listy obecności i protokolowanie obrad.
7. Przewodniczący może zwrócić się do członka Prezydium o wykonanie określonych czynności związanych z prowadzeniem obrad lub głosowaniem.

§ 96

1. Po dokonaniu wyboru Prezydium, Przewodniczący Zebrania odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu, z uwzględnieniem propozycji zmian, o których mowa w § 92 ust. 1 statutu, i zarządza głosowanie w sprawie zatwierdzenia tego porządku obrad.
2. Walne Zgromadzenie może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odłożyć je do następnego posiedzenia a także odroczyć swe obrady na czas nie przekraczający 4 tygodni.
3. Odroczenie obrad Walnego Zgromadzenia może nastąpić w szczególności wówczas, gdy liczba przybyłych na zebranie członków jest tak duża, że z przyczyn organizacyjno – technicznych nie można kontynuować obrad. Decyzję o odroczeniu posiedzenia Walnego Zgromadzenia na okres nie przekraczający 4 tygodni, podejmuje w takim przypadku Prezydium lub Przewodniczący Zebrania. Jeżeli z przyczyn określonych w zadaniu poprzedzającym nie zdołano wybrać Prezydium ani Przewodniczącego Zebrania, odroczenie obrad ogłasza obecny przedstawiciel Zarządu.
4. W razie odroczenia obrad wszyscy członkowie spółdzielni muszą zostać ponownie zawiadomieni na piśmie o terminie i miejscu, w którym obrady zebrania będą kontynuowane. Dokonany na przerwany posiedzeniu wybór Prezydium Zebrania oraz komisji pozostaje w mocy. W razie nieobecności osoby wybranej do Prezydium lub komisji, zebranie na jej miejsce dokonuje wyboru uzupełniającego.

§ 97

Zebranie wybiera spośród obecnych członków:

1. Komisję Mandatowo – Wyborczą – w składzie 3 osób, której zadaniem jest:
 - 1) sprawdzenie czy członkowie zostali zawiadomieni o terminie i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zgodnie z postanowieniami ustawy, Prawa spółdzielczego oraz statutu,
 - 2) sprawdzenie listy obecności w celu ustalenia liczby członków obecnych i uprawnionych do udziału w Walnym Zgromadzeniu, oraz sprawdzenie czy osoby reprezentujące członków nie mających pełnej zdolności do czynności prawnych oraz pełnomocnicy członków osób prawnych przedstawiły odpowiednie dokumenty, potwierdzające ich uprawnienia do udziału w Zebraniu,
 - 3) sporządzenie – na podstawie informacji, o których mowa w pkt 1 i 2 – sprawozdania o zdolności Zebrania do podejmowania prawomocnych uchwał, i przedstawienie go Zebraniu na wezwanie Przewodniczącego Zebrania,
 - 4) przyjmowanie zgłoszeń kandydatów na członków Rady Nadzorczej i przedstawicieli spółdzielni w związku rewizyjnym, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, i przygotowywanie w porządku alfabetycznym list kandydatów do przeprowadzenia wyborów.
2. Komisję Wnioskową – w składzie 3 osób dla:
 - 1) rozpatrzenia pod względem formalnym i rzeczowym projektów uchwał wraz z poprawkami, zgłoszonych przez członków w trybie określonym w § 92 statutu oraz przedłożenia ich Zebraniu wraz ze stanowiskiem Komisji w sprawie:
 - a) odrzucenia wniosku z uwagi na jego niezgodność z obowiązującym prawem, niemożność ustalenia intencji wnioskodawcy lub brak środków na realizację wniosku,
 - b) przyjęcia wniosku i skierowania go do realizacji lub rozpatrzenia przez właściwy organ spółdzielni.
 - 2) rozpatrzenia pod względem formalnym i rzeczowym wniosków i opinii zgłaszanych przez członków w trakcie obrad oraz przedłożenia ich do opinii Zebrania wraz ze stanowiskiem Komisji w sprawie umieszczenia wniosku w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia, skierowania go do realizacji przez właściwe komórki organizacyjne spółdzielni albo odrzucenia.
3. Komisję Skrutacyjną – w składzie 3 – 6 osób, której zadaniem jest dokonywanie, na zarządzenie Przewodniczącego Zebrania, obliczenia wyników głosowań i podawanie tych wyników Przewodniczącemu oraz wykonywanie innych czynności technicznych związanych z przeprowadzeniem głosowania.
4. W przypadku niemożności powołania Komisji Skrutacyjnej dopuszcza się przejęcie jej obowiązków przez Komisję Mandatowo-Wyborczą, za zgodą Walnego Zgromadzenia. Prezydium Zebrania przeprowadza głosowania do czasu podjęcia pracy przez Komisję Skrutacyjną lub Komisję Mandatowo – Skrutacyjną.
5. Inne Komisje w razie potrzeby, określając ich zadania i skład.

§ 98

1. Każda Komisja wybiera ze swojego grona: Przewodniczącego, Zastępcę oraz Sekretarza. Decyzje Komisji zapadają zwykłą większością głosów.
2. Członek Komisji ma prawo zgłosić do protokołu odrębne zdanie z prawem uzasadnienia swego stanowiska wobec Zebrania.

§ 99

1. Z czynności Komisji sporządza się protokoły podpisywane przez Przewodniczącego i Sekretarza. Przewodniczący Komisji przekazuje protokół Sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.
2. Przewodniczący Komisji lub ich Zastępcy składają Zebraniu sprawozdania z czynności Komisji i przedstawiają wnioski lub projekty uchwał.

§ 100

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad. Przed rozpoczęciem realizacji porządku obrad, Przewodniczący Zebrania wzywa Komisję Mandatowo – Wyborczą do przedstawienia sprawozdania o zdolności Walnego Zgromadzenia do podejmowania prawomocnych uchwał.

2. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady Walnego Zgromadzenia referuje przedstawiciel organu spółdzielni, do którego kompetencji ona należy, albo inna osoba upoważniona przez Zarząd spółdzielni.
3. Po przedstawieniu (zreferowaniu) sprawy zamieszczonej w porządku obrad, Przewodniczący Zebrania otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Za zgodą większości obecnych dyskusja może być przeprowadzona łącznie nad kilkoma punktami porządku obrad.
4. W razie przekroczenia dopuszczalnego czasu wystąpienia lub odbiegania od tematu dyskusji, Przewodniczący Zebrania zwraca mówcy uwagę, a jeżeli okaże się ona bezskuteczna, odbiera mówcy głos.
5. W danej sprawie członek Spółdzielni może zabierać głos tylko dwa razy. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w tej samej sprawie zabierała już głos dwukrotnie.
6. Prawo zabierania głosu poza kolejnością przysługuje Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej, referentowi sprawy będącej przedmiotem dyskusji oraz przedstawicielom związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej.
7. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela poza kolejnością głosu członkom spółdzielni oraz zgłaszającym się członkom Zarządu lub Rady Nadzorczej. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, w szczególności dotyczące:
 - 1) ograniczania czasu zabierania głosu w danej sprawie,
 - 2) za zgodą Zebrania przerywania dyskusji na czas wykonywania innych czynności, np. przeprowadzania wyborów,
 - 3) zarządzenia przerwy w obradach,
 - 4) zamknięcia dyskusji w danej sprawie i przeprowadzenia głosowania,
 - 5) przeprowadzenia głosowania tajnego,
 - 6) zamknięcia listy mówców w danej sprawie,
 - 7) wnioski w innych sprawach formalnych mogących mieć znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad i głosowań, jak: sprawdzenie quorum, ponowne przeliczenie głosów itp.

W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy – jeden za i jeden przeciw wnioskowi, po czym Przewodniczący poddaje wniosek pod głosowanie.

8. Przewodniczący Zebrania ogłasza składanie wniosków do Komisji Wnioskowej. Wnioski powinny być złożone na piśmie, z podaniem imienia i nazwiska i numeru mandatu. Wnioski sformułowane w trakcie wystąpienia odnotowuje się w protokole Komisji Wnioskowej na życzenie mówcy.

§ 101

1. Po zamknięciu dyskusji Przewodniczący poddaje pod głosowanie projekty uchwał i zgłoszone do nich poprawki.
2. Przed przystąpieniem do głosowania Przewodniczący Zebrania podaje do wiadomości obecnych, jakie projekty uchwał i poprawki wpłynęły w trybie określonym w § 92 Statutu i ustala kolejność głosowania.
3. Głosowanie nad projektami uchwał odbywa się w ten sposób, że najpierw poddaje się pod głosowanie poprawki, w pierwszej kolejności najdalej idące, a następnie projekt uchwały wraz z przyjętymi poprawkami.
4. Poprawki przyjmowane są większością głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Uchwały wraz z przyjętymi poprawkami przyjmowane są również większością głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, chyba że ustawa, Prawo spółdzielcze, lub statut wymagają dla przyjęcia danej uchwały kwalifikowanej większości głosów.
5. Głosowanie na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie. Głosowanie tajne przeprowadza się tylko w sprawie wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej, odwołania członków Zarządu, udzielenia absolutorium członkom Zarządu oraz wyboru delegata na zjazd związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona. Głosowanie tajne odbywa się w ten sposób, iż na karcie wyborczej (oddając głos za kandydatem lub głosując za odwołaniem członka organu albo udzieleniem absolutorium dla członka zarządu) umieszcza się znak „X” w miejscu do tego wyznaczonym.
6. Obecni na Zebraniu członkowie spółdzielni, w liczbie co najmniej 10 osób, mogą zgłosić wniosek formalny o przeprowadzenie tajnego głosowania w sprawach nie wymienionych w ust. 5 zdanie drugie. Jeżeli wniosek ten uzyska w głosowaniu jawnym poparcie co najmniej 1/3 liczby członków spółdzielni obecnych na Zebraniu, Przewodniczący zarządza głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad, nie wymienionych w ust. 5 zdanie drugie.

§ 102

1. Zgłaszane przez uczestników Zebrania wnioski i opinie w sprawach nieobjętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia mogą być rozpatrywane tylko w punkcie „Wolne wnioski”. W sprawach tych może być przeprowadzona dyskusja z ograniczeniem czasu przemawiania, ustalonym przez Przewodniczącego Zebrania. Zgłoszone wnioski i opinie wpisuje się do protokołu.
2. Przewodniczący, po wysłuchaniu stanowiska Komisji Wnioskowej, każdy wniosek kieruje do właściwej komórki organizacyjnej. Uwagi Zebrania w sprawie sposobu rozpatrywania zgłoszonych wniosków mają charakter opiniotwórczy i nie są uchwałami Walnego Zgromadzenia obowiązującymi członków spółdzielni w rozumieniu art. 42 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze.
3. Przewodniczący Zebrania, po wysłuchaniu stanowiska Komisji Wnioskowej może nie poddawać pod głosowanie wniosków i opinii, które naruszają dobre obyczaje lub których realizacja jest niedopuszczalna przez prawo albo stanowiłaby naruszenie prawa.
4. Sprawozdanie Zarządu ze sposobu załatwienia wniosków przyjętych przez Walne Zgromadzenie, o których mowa w ust. 1 i 2, wyklada się w lokalu spółdzielni przed terminem posiedzenia kolejnego Walnego Zgromadzenia, w sposób i w terminie określonych w § 91 ust. 2 Statutu.

§ 103

1. Wybory:
 - 1) członków Rady Nadzorczej,
 - 2) przedstawicieli spółdzielni w związku rewizyjnym, w którym spółdzielnia jest zrzeszona,

- przeprowadza się w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej i przedstawicieli do związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, zgłaszają do Komisji Mandatowo – Wyborczej członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu.
 3. Zgłoszenie kandydatów powinno być dokonane na piśmie, za wyjątkiem osób, które wcześniej zostały już zgłoszone pisemnie, o których mowa w § 104 ust. 8.
 4. Zgłaszający podaje swoje imię i nazwisko lub numer mandatu oraz imię i nazwisko kandydata.
 5. Kandydatami na członków Rady Nadzorczej, mogą być wyłącznie członkowie spółdzielni, którzy osobiście wyrazili zgodę na kandydowanie. Zgoda na kandydowanie nieobecnego na Zebraniu członka spółdzielni musi być wyrażona na piśmie z podpisem poświadczonym przez notariusza. Kandydaci obecni na Walnym Zgromadzeniu na wezwanie Przewodniczącego składają ustne oświadczenie dotyczące zgody na kandydowanie.
 6. Po wyczerpaniu zgłoszeń kandydatów, Przewodniczący Zebrania poddaje pod głosowanie wnioski o zamknięcie listy kandydatów.
 7. Członkowie Komisji Skrutacyjnej nie mogą kandydować w wyborach obsługiwanych przez tą Komisję. W przypadku, gdy na liście kandydatów umieszczono nazwisko osoby pozostającej z członkiem Komisji Skrutacyjnej w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej, członek ten zostaje odsunięty od prac Komisji. Jeżeli na skutek odsunięcia od prac Komisji jednego z członków Komisji Skrutacyjnej, Komisja ta nie może wypełniać swoich zadań, Przewodniczący Zebrania zarządzi wybory uzupełniające do Komisji Skrutacyjnej.
 8. Przed przystąpieniem do wyborów Przewodniczący Komisji Mandatowo – Wyborczej ogłasza listę kandydatów, ułożoną w porządku alfabetycznym, a Przewodniczący Zebrania umożliwia obecnym kandydatom zaprezentowanie swojej osoby. Kandydaci nieobecni mogą złożyć na piśmie krótką charakterystykę swojej osoby, która winna zostać odczytana przez członka Komisji Mandatowo – Wyborczej. Każdy członek spółdzielni biorący udział w Zebraniu ma prawo wypowiedzieć się na temat kandydata i zadawać obecnemu kandydatowi pytania dotyczące jego działalności w spółdzielczości mieszkaniowej i planowanej pracy w organach spółdzielni.

§ 104

1. Głosowanie jawne odbywa się poprzez podniesienie mandatu na wezwanie Przewodniczącego Zebrania: „kto jest za uchwałą”, następnie: „kto jest przeciw uchwale”, a następnie „kto się wstrzymał” lub poprzez elektroniczne oddanie głosów przy wykorzystaniu terminali do bezprzewodowego głosowania.
2. Głosowanie tajne odbywa się poprzez złożenie kart wyborczych do urny, w obecności Komisji Skrutacyjnej lub poprzez elektroniczne oddanie głosów przy wykorzystaniu terminali do bezprzewodowego głosowania. Karty wyborcze dla każdego tajnego głosowania na Walnym Zgromadzeniu winny zostać wydrukowane w sposób pozwalający odróżnić je od kart wyborczych użytych do innych głosowań.
3. Procedurę elektronicznego oddawania głosów przy wykorzystaniu terminali do bezprzewodowego głosowania określa Regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.
4. Karty wyborcze wręcza uprawnionym do głosowania (posiadającym mandat) Komisja Skrutacyjna, na podstawie listy obecności, po czym Przewodniczący Zebrania wyznacza czas na wypełnienie tych kart. Po upływie tego czasu jeden z członków Komisji Skrutacyjnej odczytuje z listy obecności nazwiska uprawnionych do głosowania i wyczytani kolejno podchodzą do urny i wrzucają do niej swoje karty do głosowania. Wyboru kandydatów dokonuje się zgodnie z § 101 ust. 5 zd. 3 statutu.
5. Głos uznaje się za nieważny, w przypadku, gdy:
 - 1) na karcie wyborczej liczba postawionych znaków X przy nazwiskach kandydatów przekracza liczbę wybieranych członków Rady Nadzorczej,
 - 2) oddany został na przekreślonej lub przedartej karcie wyborczej.
6. Komisja Skrutacyjna Walnego Zgromadzenia dokonuje zebrań kart wyborczych oraz ustalenia, zgodnie z kryteriami określonymi w ust 4 i 5 liczby głosów oddanych, liczby głosów ważnych i liczby głosów nieważnych oraz umieszcza w protokole wyniki powyższych ustaleń. Następnie Komisja Skrutacyjna dokonuje obliczenia wszystkich ważnie oddanych głosów i ustala liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów.
7. Za wybranego uważa się kandydata, za którym opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu w czasie głosowania.
8. W razie niezuspełnienia przez kandydatów wymaganej w ust. 7 niniejszego paragrafu większości głosów, przeprowadza się wybory uzupełniające według opisanej powyżej procedury, aż do czasu wyboru wymaganej liczby członków.
9. W przypadku, gdy w wyniku wyborów dwóch lub więcej kandydatów uzyska równą liczbę głosów i spowoduje to przekroczenie liczby wybranych kandydatów w stosunku do liczby miejsc przewidzianych do obsadzenia w drodze wyborów, zarządza się wybory uzupełniające między tymi kandydatami, z zachowaniem zasad określonych w niniejszym paragrafie.
10. Z posiedzenia Komisji Skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia sporządzany jest protokół, w którym ustala się łączną liczbę głosujących (oddanych kart wyborczych), liczbę głosów (kart wyborczych) nieważnych, liczbę głosów oddanych ogółem na wszystkich kandydatów oraz liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów, a także imiona i nazwiska kandydatów wybranych. Protokół podpisują wszyscy obecni członkowie Komisji Skrutacyjnej.

§ 105

Sprawy dotyczące sposobu obradowania nieobjęte postanowieniami statutu rozstrzyga Prezydium Zebrania, zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami obradowania.

§ 106

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują: Przewodniczący i Sekretarz Zebrania.
2. Protokół z Zebrania powinien zawierać: datę, porządek obrad, krótki przebieg dyskusji, oświadczenia złożone do protokołu, protokoły Komisji oraz treść uchwał poddanych pod głosowanie. Przy uchwałach należy podać liczbę oddanych głosów za uchwałą, przeciw niej i wstrzymujących się.

3. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.
4. Obrady Walnego Zgromadzenia są utrwalane na nośnikach elektronicznych do użytku wewnętrznego spółdzielni, celem sporządzenia protokołu z obrad.

§ 107

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków i wszystkie organy spółdzielni.
2. Członek spółdzielni może w trybie określonym w art. 42 prawa spółdzielczego wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia, jeżeli jest ona sprzeczna z ustawą, postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd spółdzielni.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia lub jego części powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
4. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 3 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
5. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 3, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
6. Właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni, może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w art. 42 Prawa spółdzielczego, w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

§ 108

1. O uchwałach przyjętych przez Walne Zgromadzenie oraz o wyborze członków Rady Nadzorczej spółdzielni i przedstawicieli do związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, Zarząd informuje wszystkich członków przez zamieszczenie komunikatu podpisanego przez Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia i Przewodniczącego Komisji Skrutacyjnej na tablicy ogłoszeń w siedzibie spółdzielni oraz na stronie internetowej spółdzielni.
2. Protokoły, sprawozdania i inne materiały dotyczące obrad i głosowań Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd spółdzielni. Czas przechowywania określają odrębne przepisy.
3. Protokoły są jawne dla członków spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

3. Rada Nadzorcza

§ 109

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością spółdzielni.
2. W celu wykonania swych zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa okresowe sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.
4. Członkowie Rady, z zastrzeżeniem postanowień ust. 5, otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu, w wysokości 25 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 847 z późn. zm.), obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono.
5. Przewodniczący Rady Nadzorczej otrzymuje za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu, w wysokości 30 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, a zastępca przewodniczącego Rady, sekretarz Rady Nadzorczej i Przewodniczący Komisji Rewizyjnej otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu, w wysokości 27,5 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono.
6. Rada uprawniona jest do skierowania do Walnego Zgromadzenia wniosku o odwołanie członka Rady, który nie wykonywał swoich obowiązków, a w szczególności opuścił w roku sprawozdawczym bez usprawiedliwienia co najmniej 3 posiedzenia.
7. W przypadku, gdy w danym miesiącu odbywa się więcej niż jedno posiedzenie Rady Nadzorczej za każdą nieobecność na posiedzeniu Rady członkowi zostaje pomniejszone wynagrodzenie o 25% ryczałtu, o którym mowa w ust. 4 - 5.
8. Członek Rady Nadzorczej, który nie uczestniczy w żadnym posiedzeniu Rady Nadzorczej nie otrzymuje za dany miesiąc wynagrodzenia.

§ 110

1. Rada Nadzorcza składa się z 7-9 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków spółdzielni. Jeżeli członkiem spółdzielni jest osoba prawna, do Rady może być wybrana osoba niebędąca członkiem spółdzielni, wskazana przez tę osobę prawną.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Czas trwania kadencji liczy się od zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano jej wyboru, do zwyczajnego Walnego Zgromadzenia członków odbywającego się w trzecim roku od jej wyboru. Jeżeli zwyczajne Walne Zgromadzenie nie zostanie zwołane w terminie określonym w § 89 mandaty członków Rady wygasają z chwilą wyboru nowych członków Rady Nadzorczej w roku, w którym upływa kadencja, nie później jednak, niż z końcem tego roku.
3. Członek Rady Nadzorczej traci mandat przed upływem kadencji w razie:
 - 1) zrzeczenia się mandatu,
 - 2) ustania członkostwa spółdzielni,

- 3) odwołania go przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów,
- 4) zawarcia ze spółdzielnią umowy o pracę.
4. Na miejsce członka Rady, którego mandat wygał w czasie trwania kadencji, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje uzupełniającego wyboru członka Rady Nadzorczej, na okres do końca tej kadencji.
5. W przypadku, gdy pomiędzy kolejnymi Walnymi Zgromadzeniami nastąpi wygaśnięcie co najmniej 40 % liczby mandatów członków Rady, Zarząd obowiązany jest zwołać nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w celu uzupełnienia składu Rady Nadzorczej. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia, w którym liczba wakujących mandatów przekroczy limit określony w zdaniu poprzedzającym.
6. Członkiem Rady Nadzorczej nie może być osoba, która posiada zadłużenie wobec spółdzielni.

§ 111

1. Do Rady Nadzorczej nie mogą kandydować ani zostać w ważny sposób wybrane osoby będące pracownikami spółdzielni a także osoby, które sprawowały mandat członka Rady przez ostatnie dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
2. W skład Rady nie mogą wchodzić: osoby będące pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub pełnomocnikami w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej.
3. Członkowie Rady Nadzorczej oraz osoby pozostające z członkami Rady w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej nie mogą zajmować się działalnością konkurencyjną wobec spółdzielni.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady zakazu konkurencji, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności. W takim wypadku najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszonoego członka Rady.
5. Członek Rady Nadzorczej obowiązany jest działać wyłącznie w interesie i dla dobra Spółdzielni i jej członków oraz powinien odznaczać się dużą wiedzą z zakresu problematyki gospodarczej i spółdzielczości mieszkaniowej.

§ 112

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. Uchwalanie planów gospodarczych, programów budownictwa mieszkaniowego i programów działalności społecznej i kulturalnej
2. Nadzór i kontrola nad działalnością spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) nadzorowanie i kontrola sposobu przeprowadzania w spółdzielni postępowań o udzielenie zamówienia na wykonanie robót budowlanych lub usług przez wykonawców zewnętrznych,
 - c) nadzorowanie i kontrola organizowanych przez spółdzielnię przetargów na zbycie praw do lokali,
 - d) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez spółdzielnię jej zadań gospodarczych – ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez spółdzielnię praw członkowskich,
 - e) przeprowadzenie kontroli sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków organów spółdzielni i jej członków
3. Powoływanie biegłego rewidenta dla zbadania sprawozdania finansowego spółdzielni.
4. Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych (np. stowarzyszeń) oraz występowania z nich.
5. Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.
6. Zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni.
7. Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.
8. Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.
9. Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych.
10. Wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców.
11. Uchwalanie regulaminów dotyczących:
 - (a) najmu lokali użytkowych,
 - (b) przetargów na wykonanie prac konserwacyjno – remontowych,
 - (c) tworzenia i gospodarowania funduszami spółdzielni,
 - (d) rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - (e) gospodarowania pustostanami,
 - (f) rozliczania wody i ścieków,
 - (g) określenia obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali
 - (h) Zarządu oraz regulaminu określającego zasady wynagradzania Zarządu,
 - (i) oraz innych określonych w statucie lub wynikających z bieżącej działalności.
11. Ustalanie stawek opłat za lokale oraz odpisów na fundusz remontowy, zgodnie z zatwierdzonym na dany rok planem kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
12. Podejmowanie uchwał w sprawach zawieszenia członka Rady w pełnieniu czynności.
13. Podejmowanie – na wniosek większości właścicieli lokali zamieszkujących w budynku (budynkach), obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej – uchwał w sprawie zwiększenia obciążeń właścicieli lokali użytkowych położonych w tym budynku, z tytułu eksploatacji nieruchomości wspólnej.
14. Zatwierdzanie przygotowanych przez Zarząd założeń organizacyjnych – finansowych planowanych inwestycji.
15. Wykonywanie innych czynności przewidzianych w postanowieniach statutu.
16. Występowanie do Zarządu spółdzielni z wnioskiem, o którym mowa w § 43 statutu.

§ 113

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona komisję rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe.
2. Do składu komisji, o których mowa w ust. 1, z wyjątkiem komisji rewizyjnej, Rada Nadzorcza może dokooptować członków spółdzielni niebędących członkami Rady Nadzorczej w liczbie nieprzekraczającej połowy składu komisji.

§ 114

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

§ 115

1. Uchwała Rady Nadzorczej jest ważna, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2, jeżeli została podjęta w obecności co najmniej połowy liczby członków Rady – w tym Przewodniczącego Rady lub jego Zastępcy – i za jej przyjęciem opowiedziała się większość uczestniczących w posiedzeniu członków Rady.
2. Uchwały Rady Nadzorczej podejmowane są zwykłą większością głosów. Sprawy porządkowe określa regulamin, o którym mowa w ust. 3. Każdy Członek Rady Nadzorczej dysponuje jednym głosem bez względu na funkcję pełnioną w tym organie.
3. Szczegółowe postanowienia dotyczące trybu zwoływania posiedzeń, sposobu i warunków podejmowania uchwał, obowiązków i uprawnień Prezydium Rady oraz innych spraw organizacyjnych Rady Nadzorczej zawiera jej regulamin, uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

4. Zarząd

§ 116

1. Zarząd kieruje działalnością spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie dla innych organów, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał potwierdzających przyjęcie w poczet członków spółdzielni,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych spółdzielni,
 - 3) przedkładanie Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia projektów struktury organizacyjnej spółdzielni,
 - 4) sporządzanie projektów sposobu podziału nadwyżki bilansowej lub pokrycia strat,
 - 5) zawieranie z członkami umów:
 - a/ o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b/ o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - c/ o przeniesienie własności domów lub lokali,
 - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia oraz ustalanie proponowanego porządku obrad,
 - 7) sporządzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 8) zabezpieczenie majątku spółdzielni,
 - 9) udzielanie pełnomocnictw,
 - 10) nabywanie lub zbywanie środków trwałych, których nabycie lub zbycie nie jest zastrzeżone w statucie do decyzji innych organów spółdzielni,
 - 11) odpisywanie na straty należności lub innych składników majątkowych,
 - 12) występowanie do sądu z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji w przypadkach przewidzianych w § 43 ust. 2 i § 50 ust. 2 statutu.
 - 13) zwoływanie posiedzenia Rady Nadzorczej w szczególnych okolicznościach w terminie nie dłuższym niż 3 dni.
3. Sprawozdania, analizy i inne materiały muszą być przedstawione w formie pisemnej i podpisane przez wszystkich członków Zarządu.

§ 117

1. Zarząd składa się z 2-3 członków, w tym Prezesa oraz Zastępcy Prezesa, wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Wybór członka Zarządu dokonywany jest zgodnie z Regulaminem Wyboru Członków Zarządu.
3. Wynagrodzenia członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza zgodnie z regulaminem wynagradzania Prezesa i Członków Zarządu spółdzielni.
4. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać poszczególnych członków Zarządu z ważnych powodów, jeżeli ich działalność jest sprzeczna z przepisami prawa lub statutu albo naraża Spółdzielnię na udokumentowane straty materialne. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. W szczególności Rada może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium, a których nie odwołało Walne Zgromadzenie członków. Odwołanie nie narusza uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy.
5. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. Członek Rady Nadzorczej oddelegowany do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu, nie wykonuje w tym okresie mandatu członka Rady Nadzorczej, a w szczególności nie korzysta z prawa głosu oraz z biernego i czynnego prawa wyborczego do organów Rady. Okres oddelegowania członka Rady Nadzorczej w każdym przypadku do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu powinien wynosić nie dłużej niż 3 miesiące. W szczególnym przypadku okres ten może być wydłużony o kolejne 3 miesiące.

§ 118

1. Zarząd może udzielić jednemu ze swych członków lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni albo z kierowaniem działalnością wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do wykonywania czynności określonego rodzaju lub pełnomocnictwa do poszczegółnej czynności.
2. Osoba umocowana do kierowania bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni jest również uprawniona do dokonywania czynności w sprawach z zakresu prawa pracy w imieniu spółdzielni jako pracodawcy w rozumieniu Kodeksu pracy.
3. Osoba, o której mowa w ust. 2 kieruje bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni w ramach uchwał Zarządu, z wyłączeniem spraw wymienionych w § 116 ust. 2 statutu.
4. Udzielenie pełnomocnictwa wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej. Nie dotyczy to pełnomocnictwa procesowego i pełnomocnictwa do poszczegółnej czynności.
5. Postanowienia ust. 1 – 3 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności spółdzielni.

§ 119

1. Oświadczenie woli składają za spółdzielnię przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona, jako pełnomocnik.
2. Oświadczenia pisemne skierowane do spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem spółdzielni.

§ 120

1. Zarząd działa kolegalnie na okresowo odbywanych posiedzeniach.
2. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności między członkami Zarządu. Szczegółowe postanowienia dotyczące podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, spraw zastrzeżonych do decyzji kolegalnych, trybu zwoływania posiedzeń i obradowania, warunków podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalany przez Radę Nadzorczą.

ROZDZIAŁ VII LUSTRACJA

§ 121

1. Spółdzielnia zobowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości swego działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji. W okresie budowania w Spółdzielni budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków, a także w stanie likwidacji Spółdzielni, lustrację przeprowadza się corocznie.
2. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części swej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 1/5 członków Spółdzielni.
3. Lustrator obowiązany jest zawiadomić Przewodniczącą Rady Nadzorczej i Zarząd o rozpoczęciu lustracji, którzy zobowiązani są niezwłocznie zawiadomić członków Rady Nadzorczej. Członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do uczestniczenia w lustracji.
4. Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który przedkłada Zarządowi i Radzie Nadzorczej. Protokół sporządzony przez lustratora ma moc dokumentu urzędowego.
5. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu

ROZDZIAŁ VIII POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 122

1. Postanowienia niniejszego statutu nie naruszają praw nabytych członków spółdzielni.
2. Statut wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia przez Walne Zgromadzenie, z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania statutu w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Tekst jednolity Statutu Spółdzielni zatwierdzony Uchwałą Zarządu nr 19/11/2023 w dniu 29.11.2023 r.

Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia
w Krakowie XI Wydział Gospodarczy
Krajowego Rejestru Sądowego stwierdza
zgodność statutu ze statutem przyjętym
do akt rejestrowych 115486
Kraków, dnia 04.09.2024

Z-ca Prezesa Zarządu
Dyrektor ds. Technicznych
Członek Zarządu

mgr Janusz Kowalczyk



PREZES ZARZĄDU

Marek Słobiszewski

Art. 64, 77 i 78 ustawy z dnia 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z § 6 ust. 3 rozp. MS z dn. 21.03.2016 r. w sprawie sposobu uiszczania opłat sądowych w sprawach cywilnych

pobrano opłatę sądową w kwocie 100 zł
04.09.2024
Anna Cielieś