

STATUT

Spółdzielni Mieszkaniowej Pracowników Nauki w Krakowie

SPIS TREŚCI

	str.
ROZDZIAŁ I	POSTANOWIENIA OGÓLNE 4
ROZDZIAŁ II	CZŁONKOWIE 4
	<i>A. Członkostwo w Spółdzielni 4</i>
	<i>A¹. Powstanie członkostwa 5</i>
	<i>B. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków 6</i>
	<i>C. Prawa i obowiązki członków 7</i>
	<i>D. Ustanie członkostwa 9</i>
ROZDZIAŁ III	POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE 10
ROZDZIAŁ IV	ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW 11
	<i>A. Postanowienia ogólne 11</i>
ROZDZIAŁ V	TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI 12
	<i>A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu 12</i>
	<i>B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu 13</i>
	<i>C. Prawo odrębnej własności 15</i>
	<i>D. Najem lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu 16</i>
	<i>E. Zamiany mieszkań 16</i>
ROZDZIAŁ VI	ROZLICZENIA Z TYTUŁU WPISOWEGO, UDZIAŁÓW I WKŁADÓW 16
	<i>A. Wpisowe i udział 16</i>
	<i>B. Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania 16</i>
	<i>a) zagadnienia ogólne 16</i>
	<i>b) rozliczenie z tytułu wkładu budowlanego 19</i>
	<i>c) rozliczenie w razie wygaśnięcia prawa do lokalu 19</i>
ROZDZIAŁ VII	PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI 21
	<i>A. Zagadnienia ogólne 21</i>
	<i>B. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu 22</i>
	<i>C. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego 22</i>
	<i>D. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu 23</i>
ROZDZIAŁ VIII	GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI 23
	<i>A. Zagadnienia ogólne 23</i>
	<i>B. Opłaty za użytkowanie lokali 26</i>
	<i>C. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej i z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni. Zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi 30</i>
ROZDZIAŁ IX	ROZLICZENIE Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU 32

ROZDZIAŁ X	NAPRAWY WEWNĄTRZ LOKALI OBCIĄŻAJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ LUB CZŁONKÓW	33
ROZDZIAŁ XI	ORGANY SPÓŁDZIELNI	34
	<i>Postanowienia ogólne</i>	<i>34</i>
	<i>A. Walne Zgromadzenie</i>	<i>34</i>
	<i>B. Rada Nadzorcza</i>	<i>40</i>
	<i>C. Zarząd</i>	<i>43</i>
	<i>D. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu</i>	<i>44</i>
	<i>E. Zebrania Grup Członkowskich</i>	<i>44</i>
	<i>F. Rada Osiedla</i>	<i>45</i>
ROZDZIAŁ XII	LUSTRACJA	46
ROZDZIAŁ XIII	POSTANOWIENIA KOŃCOWE	47

STATUT

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa Pracowników Nauki i jest zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Kraków.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
3. Terenem działania Spółdzielni jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.
4. Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych, stowarzyszeniach i organizacjach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.
5. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej Członków.
6. Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.

§ 3

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie przepisów prawa oraz postanowień niniejszego Statutu i uchwalonych na jego podstawie regulaminów.

§ 4

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

§ 5

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
- 2) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 3) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy z właścicielem lub współwłaścicielami tej nieruchomości,
- 4) wydzierżawianie gruntów stanowiących jej własność lub będących w jej użytkowaniu wieczystym,
- 5) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- 6) budowanie na nieruchomościach będących własnością lub wieczystym użytkowaniu Spółdzielni lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 7) organizowanie i prowadzenie pośrednictwa kupna, sprzedaży wynajmu i wyceny nieruchomości oraz pośrednictwa w realizacji zamiany mieszkań,
- 8) nabywanie i zbywanie nieruchomości.

II. CZŁONKOWIE

A. Członkostwo w Spółdzielni

§ 6

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i prawne.
2. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - a) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego
 - b) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
 - c) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 3² pkt. 5 i 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
 - d) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu
- 2¹. 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. W imieniu osób o ograniczonej zdolności prawnej lub pozbawionych tych zdolności działają ich Przedstawiciele ustawowi. Osoby te nie mogą być członkami organów Spółdzielni, a w zebraniach organów Spółdzielni reprezentują ich Przedstawiciele ustawowi.
4. wykreśla się
 - 4¹. 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.
5. wykreśla się
 - 5¹. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie prawnej nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
- 5². 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.
6. wykreśla się
 - 6¹. Członek Spółdzielni, który nabył prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

§ 7 wykreśla się

§ 8

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

A¹. Powstanie członkostwa

§ 8a

Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

- a. nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z zastrzeżeniem pkt e, pkt f oraz pkt g.;

- b. nabycia ekspektatywy własności;
- c. nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- d. zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- e. upływu terminu jednego roku od złożenia przez osoby bliskie pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w przypadku gdy doszło do wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego;
- f. upływu terminu jednego roku od złożenia przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w sytuacji gdy całe zadłużenie wobec Spółdzielni wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami zostało wpłacone. Roszczenie, o którym mowa w zdaniu poprzednim przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby;
- g. prawomocnego rozstrzygnięcia przez Sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, w sytuacjach o których mowa pkt e) i f) niniejszego Statutu, w sytuacji gdy pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

B. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków właścicieli lokali podlegających przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, którzy nie są członkami Spółdzielni

§ 9

1. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków właścicieli lokali, którzy nie są członkami spółdzielni jest Zarząd Spółdzielni.
- 1¹. 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.
2. Warunkiem przyjęcia właściciela lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej.
3. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o uzyskanie członkostwa. Deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, numer NIP i PESEL, a także wskazanie jakiego lokalu mieszkalnego czy użytkowego jest właścicielem oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do osób prawnych dodatkowo ich nazwę, siedzibę, adres oraz numer Krajowego Rejestru Sądowego. Ponadto deklaracja powinna zawierać imiona i nazwiska osób dorosłych wspólnie zamieszkujących w lokalu. W formie pisemnej deklaruje się także wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby niebędącej jej członkiem a będącej właścicielem lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem sytuacji, gdy z wnioskiem takim wystąpi osoba prawna powołująca się na przysługującej jej lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

5. Przyjęcie w poczet członków właściciela lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji.
6. W razie decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
7. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

C. Prawa i obowiązki członków

§ 10

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) prawo zawarcia umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
- 2) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) *wykreślono*
 - b) wykreśla się,
 - b¹) prawo żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje mu lokatorskie lub własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu po spełnieniu wymogów określonych ustawą.
 - c) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokali o innym przeznaczeniu po spełnieniu wymogów określonych ustawą,
- 3) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat obciążających członków za używanie lokali,
- 4) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni z wyłączeniem członków, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych
- 5) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni
- 6) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
- 7) *wykreślono*
- 8) *wykreślono*
- 9) prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
- 10) prawo otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty sporządzania odpisów i kopii wyżej wskazanych dokumentów, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Statut Spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdania finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszyłoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje

uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

- 11) prawo do przeglądania rejestru członków,
 - 12) prawo zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich sprzeczności z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie członka,
 - 13) prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią,
 - 14) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi prawo do lokalu,
 - 15) prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta na Walnym Zgromadzeniu. Osoby, z których pomocy korzysta Członek nie są uprawnione do zabierania głosu.
 - 16) korzystanie z innych praw określonych w Statucie.
 - 17) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu
 - 18) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszystkich przeznaczonych dla członków urządzeń i usług Spółdzielni
2. wykreślono
3. Prawa i obowiązki członków wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

§ 11

Członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nich Regulaminów oraz innych uchwał organów Spółdzielni, a także dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
- 2) wykreśla się,
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, o ile ubiega się o uzyskanie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu albo prawa odrębnej własności,
- 4) *wykreślono*
- 5) uiszczać terminowo wszelkie opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów wynikających z obowiązujących przepisów,
- 6) wykreśla się,
- 7) zawiadomić pisemnie Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej i każdej zmianie adresu, w tym danych o dorosłych osobach wspólnie mieszkających w lokalu,
- 8) utrzymywać swój lokal z należytym stanem technicznym i sanitarnym,
- 9) korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 10) korzystać z lokali mieszkalnych, pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nieutrudniający korzystania z nich innym i w taki sposób, aby nie powodować niebezpieczeństwa dla współmieszkańców budynku,
- 11) udostępnić niezwłocznie lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą powstaniem szkody,

- 12) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz w celu ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, jak również wykonania niezbędnych prac związanych ze sprawowaniem zarządu nieruchomością.
- 13) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 14) udostępnić lokal w celu dokonania jego wyceny przez rzeczoznawcę majątkowego jeżeli obowiązek wyceny wynika z ustawy lub Statutu,
- 15) współdziałać w ochronie wspólnego majątku członków,
- 16) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 17) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 18) ustanowić pełnomocnika posiadającego stałe miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w przypadku, gdy członek jest cudzoziemcem nieposiadającym stałego zameldowania na terenie Rzeczypospolitej Polski lub nie zamieszkuje na terenie kraju.
- 19) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni, ustawie lub prawie spółdzielczym.
- 20) uzyskać pisemną zgodę zarządu Spółdzielni na zmianę sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu, bądź jego części do którego przysługuje mu spółdzielcze prawo oraz pisemnie zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu i o wszystkich innych zmianach dotyczących osób korzystających z lokalu, jeżeli mają one wpływ na wysokość opłat ponoszonych na rzecz Spółdzielni.
- 21) zachować w tajemnicy wszelkie dane zawarte w dokumentach udostępnionych przez Spółdzielnię, w szczególności informacje dotyczące sytuacji finansowej i gospodarczej Spółdzielni oraz zobowiązań wobec jej kontrahentów.

D. Ustanie członkostwa

§ 12

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) wykreślenia się,
 - 2) wykreślenia się,
 - 3) wykreślenia się,
 - 4) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
 - 5) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
 - 6) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie
 - 7) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie
 - 8) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie
 - 9) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
 - 10) rozwiązania umowy o budowę lokalu zawartej w formie pisemnej zobowiązującej strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu
 - 11) wystąpienia członka, który członkostwo w Spółdzielni uzyskał na swój wniosek.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 241 ust.1 oraz art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, wówczas utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali.

§ 13

1. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na uzasadniony wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 14 wykreśla się

§ 15

1. wykreśla się
2. wykreśla się
3. Zmarłego członka skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni wykreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia wykreślenia jej ze stosownego rejestru.

§ 16 wykreśla się

III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.

§ 17

1. Od uchwał organów Spółdzielni w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, członkowi przysługuje odwołanie :
 - 1) od uchwały Zarządu - do Rady Nadzorczej
 - 2) od uchwały Rady Nadzorczej - do Walnego Zgromadzenia
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu, powinny być rozpatrywane przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca od ich złożenia, a w sprawach szczególnie skomplikowanych – w ciągu trzech miesięcy od ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka najpóźniej w ciągu dwóch miesięcy od dnia jego wniesienia. Zarząd zobowiązany jest doręczyć odwołującemu się odpis uchwały Rady Nadzorczej wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.

Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie.
6. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 21 dni przed jego zwołaniem. O terminie zwołania Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony pod wskazany przez niego adres co najmniej 7 dni przed tym terminem.
7. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
8. O uchwale Walnego Zgromadzenia Zarząd zawiadamia członka listem poleconym lub za pokwitowaniem w ciągu 14 dni od daty powzięcia uchwały. Jeżeli odwołanie zostało rozpatrzone odmownie, zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały z uzasadnieniem oraz informację o sposobie i terminie zaskarżenia uchwały do sądu.

§ 18

1. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
2. Spółdzielnia doręcza członkom wszelkie decyzje na adres ostatnio przez nich podany. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.
3. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członka jego praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

IV. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW.

A. Postanowienia ogólne

§ 19

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) *wykreślono*
- 3) *wykreślono*
- 4) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 5) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 6) w ramach możliwości realizować zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny.

§ 20 wykreśla się

V. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

§ 21

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Umowa spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
7. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może przysługiwać wyłącznie osobie fizycznej i należeć do jednej osoby albo do małżonków.
8. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
9. wykreśla się
10. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lokalu mieszkalnego lub jego części nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
11. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 22

Wydane przed dniem 24 kwietnia 2001 roku przydziały lokalu mieszkalnego na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mają moc umowy między członkiem a Spółdzielnią o ustanowieniu tego prawa.

§ 23 wykreśla się

§ 23¹

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa byli małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, byli małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty dotyczące

pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na ich lokal oraz eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni zgodnie z postanowieniami Statutu.

§ 24 wykreśla się

§ 25

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. wykreśla się
3. Zapis § 25 ust. 1 Statutu nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 26 wykreśla się

§ 27 wykreśla się

B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 28

wykreślono

§ 29

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

§ 30

wykreślono

§ 31

Ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się ekspektatywą własności.

§ 32

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 33

(Wykreślony zgodnie z uchwałą ZPCz nr 14 z dnia 03.06.2004 r.)

§ 34

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

§ 35

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym przysługiwało wspólnie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przepis §35 ust. 1 Statutu stosuje się odpowiednio.

§ 36

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹ i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, rażącego lub uporczywego wykroczenia przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu przez osoby korzystające z lokalu albo niewłaściwego zachowania tych osób, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie Kodeksu Postępowania Cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

§ 37

Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

§ 38

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

§ 39

1. W wypadkach, gdy ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. wykreśla się

3. wykreśla się
4. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu poprzez ogłoszenie w biurze i na stronie internetowej Spółdzielni.
5. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu, która nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu, po potrąceniu należności wymienionych w art. 17¹¹ ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 40 wykreśla się

§ 41

Z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego Spółdzielni, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, chyba że nabywcą budynku jest inna spółdzielnia mieszkaniowa.

C. Prawo odrębnej własności

§ 42

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, pochodzącego z nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia – po wybudowaniu lokalu – umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto zawierać postanowienia określone w § 59 Statutu.
3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub Spółdzielnię, przy czym Spółdzielnia może rozwiązać umowę z przyczyn i na zasadach określonych w § 60 Statutu. Spółdzielnia może rozwiązać umowę w sytuacji gdy ustanowienie odrębnej własności lokalu wzniesionego w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

§ 43

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 42 Statutu, po stronie członka Spółdzielni powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji
3. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część.
4. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 44

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami posiadającymi lokale w obrębie danej nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

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

§ 45 wykreśla się

§ 46

1. *wykreślono*

2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

§ 47

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

D. Najem lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu.

§ 48

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne oraz lokale o innym przeznaczeniu na podstawie zasad określonych w Regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

E. Zamiany mieszkań.

§ 49

wykreślono

§ 50

wykreślono

§ 51

wykreślono

§ 52

wykreślono

VI. ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADÓW

A. Wpisowe i udział

§ 53 wykreśla się

B. Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania.

a) Zagadnienia ogólne

§ 54

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych i uczestniczyć w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową.

§ 55

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
 - 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
 - 2) standard techniczny i funkcjonalno – użytkowy budynków i lokali,
 - 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
 - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.

§ 56

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia kosztu budowy poszczególnych lokali, dla których mają być ustanowione prawa do lokali, dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu inwestorskiego;
 - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, obejmującego budynki i towarzyszące im roboty zewnętrzne, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.

Końcowe rozliczenie zadania inwestycyjnego winno zostać dokonane przez Spółdzielnię w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

2. Regulamin rozliczania inwestycji i ustalania kosztu budowy poszczególnych lokali winien zawierać:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji,
 - 2) określenie rodzajowe wydatków zaliczanych do kosztów tej inwestycji,
 - 3) ustalenie kosztów ewidencjonowanych i rozliczanych indywidualnie dla każdego budynku wchodzącego w zakres zadania inwestycyjnego oraz kosztów ewidencjonowanych wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczanych metodami pośrednimi,
 - 4) zatwierdzenie obowiązujących metod rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali o innym przeznaczeniu, jeśli przewidziana jest ich realizacja w budynku mieszkalnym,
 - 5) określenie składników kosztów budowy, których rozliczenie na poszczególne lokale nastąpi proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali, a także składników kosztów kalkulowanych indywidualnie dla każdego lokalu,
 - 6) kryteria różnicowania obciążeń poszczególnych lokali z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych,
 - 7) zasady odpowiedzialności finansowej członka Spółdzielni za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy.

3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2, powinien być udostępniony każdej osobie ubiegającej się o zawarcie umowy o budowę lokalu.

§ 57

1. Zasady zawarte w § 56 ust. 1 i 2 Statutu stosuje się odpowiednio do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.
2. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
3. Wstępna wysokość wkładu budowlanego oraz wysokość i terminy wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu mogą zostać zmienione w formie aneksu do umowy o budowę lokalu.
4. Jeśli wskutek nie wniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu nie wnoszenia przez niego wpłat na wkład.

§ 58

Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o uzyskanie prawa do lokalu pochodzącego z nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa o budowę lokalu powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 59

1. Każda umowa o budowę lokalu powinna zawierać:
 - 1) oświadczenie Spółdzielni jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
 - 2) zobowiązanie osoby, która zawarła ze Spółdzielnią umowę o budowę lokalu, do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - 3) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które stanowić będzie podstawę ustalenia kosztów budowy,
 - 4) określenie zasad ustalania kosztów budowy,
 - 5) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego, terminów wpłat bądź harmonogramu wniesienia rat,
 - 6) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
 - 7) określenie trybu zgłaszania usterek oraz zasad ich usuwania,
 - 8) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładów,
 - 9) określenie kar umownych oraz innych zasad odpowiedzialności finansowej członka za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy,
 - 10) określenie powierzchni lokalu oraz pomieszczeń przynależnych.
2. Zobowiązanie do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal członek wypełnia przez wniesienie wkładu budowlanego.
3. Przez uczestniczenie w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową należy rozumieć w szczególności obowiązek spłacania przez członka części kredytu zaciągniętego na realizację inwestycji wraz z jego oprocentowaniem.
4. Szczegółowe określenie postanowień przewidzianych w ust. 1 pkt. 2 i 3 powinien zawierać regulamin, o którym mowa w § 56 ust. 2 Statutu.

§ 60

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał

warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego byłaby poważnie utrudniona, a mianowicie:

- 1) nie wniósł wymaganej zaliczki na poczet wkładu budowlanego,
 - 2) zalega z wpłatami na poczet kosztów budowy,
 - 3) uchyla się od dopełnienia formalności, bez których Spółdzielnia nie może uzyskać kredytu bankowego albo pomocy budżetowej na pokrycie części kosztów realizowanego zadania inwestycyjnego.
3. Przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu umowy Spółdzielnia winna wyznaczyć członkowi albo jego następcy prawnemu dodatkowy 30-dniowy termin na wypełnienie zobowiązań.
4. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na rozwiązanie umowy za obopólnym porozumieniem stron. Wyrażenie zgody może nastąpić pod warunkiem wskazania przez członka Spółdzielni następcy prawnego, który przejmie jego zobowiązania związane z budową lokalu.
5. Wypowiedzenie umowy może nastąpić na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.
6. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalania wartości rynkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Zarząd Spółdzielni w formie uchwały.

b) Rozliczanie z tytułu wkładu budowlanego.

§ 61

Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 62

wykreślono

§ 63

wykreślono

§ 64

wykreślono

c) Rozliczenie w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.

§ 65

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową 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.
2. Z wartości rynkowej lokalu 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 innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego należnej części jest opróżnienie lokalu.

4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w Regulaminie uchwalanym przez Radę Nadzorczą oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
5. wykreśla się
- 5¹. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku o którym mowa w art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
7. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy lokal ten nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie § 65 ust. 4 Statutu Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
8. W przypadku o którym mowa w § 65 ust. 7 Statutu warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba, że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
9. Z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
10. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wymagany wkład mieszkaniowy oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 65¹

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia obowiązana jest uiszczyć uprawnionemu wartość rynkową lokalu. Przysługująca uprawnionemu kwota nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości lokalu potrąca się niewniesioną przez członka 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 rynkowej jest opróżnienie lokalu.

§ 66
wykreślono

§ 67
wykreślono

VII. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

A. Zagadnienia ogólne.

§ 68 wykreśla się

§ 68¹

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przeniesienie własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat;
 - 3) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w § 681 ust. 1 Statutu, w terminie sześciu miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
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.
4. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 68 ust. 1 Statutu, jeżeli brak jest osób bliskich, o których mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni.

§ 69 wykreśla się

§ 69¹

1. Na pisemne żądanie osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę o przeniesienie własności lokalu po dokonaniu przez nią:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat;
2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w § 69 ust. 1 Statutu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciąża członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

3. Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu lub udziału we współwłasności garażu. W takim przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 69²

1. Na pisemne żądanie członka będącego najemcą lokalu użytkowego, w tym także garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę o przeniesienie własności lokalu po dokonaniu przez nią:
 - 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu,
 - 2) spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają najemcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 70 ust. 1 jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

§ 70

wykreślono

§ 71

wykreślono

§ 72

wykreślono

§ 73

wykreślono

§ 74 wykreśla się

B. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 75

wykreślono

§ 76

wykreślono

§ 77

wykreślono

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

§ 78 wykreśla się

§ 79
wykreślono

§ 80
wykreślono

§ 81 wykreśla się

§ 82 wykreśla się

§ 83 wykreśla się

D. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 84 wykreśla się

§ 85 wykreśla się

§ 86 wykreśla się

§ 87 wykreśla się

§ 88 wykreśla się

VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

A. Zagadnienia ogólne.

§ 89

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
3. wykreśla się
4. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.

§ 90

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa dokumentacja polityki rachunkowości wraz z zakładowym planem kont zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza określa w formie regulaminu szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Prawa Spółdzielczego i postanowień Statutu.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów opracowanych przez Zarząd i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

§ 91

1. Funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni są:
 - 1) fundusz udziałowy,

- 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych – powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 4) fundusz z przeszacowania środków trwałych zasobów Spółdzielni,
 - 5) fundusz remontowy powstały z odpisów wnoszonych przez członków Spółdzielni i niebędących członkami właścicieli lokali oraz niebędących członkami osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a także z innych źródeł określonych w przepisach ustawowych i Statucie,
 - 6) fundusz na spłatę kredytów długoterminowych,
 - 7) zakładowy fundusz nagród,
 - 8) inne fundusze własne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 92

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy, który przeznaczony jest na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
2. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
 - ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.
3. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 93

Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego. Umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.

§ 94

(Wykreślony zgodnie z uchwałą ZPCz nr 13 z dnia 08.06.2006 r)

§ 95

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
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. Warunek ten też stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.
3. Zapis § 95 ust.2 Statutu stosuje się odpowiednio w przypadku gdy Spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub

części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział Spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność Spółdzielni, lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność Spółdzielni.

4. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu i wymaga pisemnej zgody większości członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

§ 96

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

§ 97

Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

Może być ona przeznaczona na:

- 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków – w części dotyczącej pożytków z mienia Spółdzielni oraz przychodów z własnej działalności gospodarczej;
- 2) zwiększenie funduszu remontowego;
- 3) zwiększenie funduszu zasobowego.

§ 98

1. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy w następującej kolejności:

- fundusz zasobowy
- fundusz udziałowy
- fundusz remontowy

2. Pokrycie straty obciążającej fundusz każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 99

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów ekonomiczno-finansowych opracowanych przez Zarząd i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

§ 100

1. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy. Po zakończeniu roku obrotowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe, w tym bilans i rachunek zysków i strat.
2. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli sprawozdanie było badane, wyklada się w lokalu Spółdzielni na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi sprawozdaniami.
3. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym przedmiocie podejmuje Rada Nadzorcza.
4. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.

5. Przepis ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przy łączeniu lub podziale Spółdzielni.
6. Ogłoszenia sprawozdania wraz z innymi dokumentami określonymi w przepisach, o których mowa w ust. 2, dokonuje się w Monitorze Spółdzielczym.

B. Opłaty za użytkowanie lokali.

§ 101

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

§ 102

wykreślono

§ 103

wykreślono

§ 104

Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są zobowiązani do wnoszenia opłat na fundusz remontowy Spółdzielni z przeznaczeniem na pokrycie wydatków planowanych prac remontowych lub bieżące wydatki

z tytułu prac remontowych poszczególnych nieruchomości oraz realizację zobowiązań Spółdzielni z tytułu wykonanych prac remontowych nie zapłaconych lub finansowanych pożyczką lub kredytem bankowym.

§ 105

wykreślono

§ 106

wykreślono

§ 107

1. W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości nie nastąpiło ustanowienie odrębnej własności żadnego z lokali, opłaty za używanie lokali Spółdzielnia kalkuluje w wysokości jednakowej stawki dla wszystkich członków oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, przyjmując za podstawę obciążeń użytkowników lokali sumę:
 - 1) kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, o których mowa w § 101 i § 104 Statutu,
 - 2) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, o których mowa w § 101 i § 104 Statutu, w części obciążającej daną nieruchomość,
 - 3) kosztów ogólnego zarządu Spółdzielni, w wysokości przypadającej na daną nieruchomość.
2. W przypadku gdy część wspólna danej nieruchomości przynosi korzyści lub inne przychody, zwiększają one przychody Spółdzielni z gospodarki zasobami mieszkaniowymi i zmniejszają one obciążenia użytkowników lokali położonych w obrębie danej nieruchomości.
3. W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości nastąpiło ustanowienie odrębnej własności jednego lub większej liczby lokali (jednakże nie wszystkich), ale żaden z właścicieli lokali nie wypowiedział członkostwa w Spółdzielni:
 - 1) ewentualne korzyści prawne lub inne przychody, jakie nieruchomość ta przynosi, służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, a w części przewyższającej te wydatki przypadają właścicielom lokali (w tym również Spółdzielni) proporcjonalnie do ich udziałów w powierzchni użytkowej nieruchomości,
 - 2) członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali:
 - a) pokrywają koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją ich lokali.
 - b) uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni
 - 3) pozostali użytkownicy lokali położonych w obrębie nieruchomości ponoszą opłaty za używanie ich lokali ustalone na zasadach określonych w Statucie.
4. Na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1 pkt 2, członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali uiszczają opłaty eksploatacyjne i odpisy na fundusz remontowy, w wysokości stawek pobieranych przez Spółdzielnię od pozostałych użytkowników lokali położonych w tej nieruchomości.
5. W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości nastąpiło ustanowienie odrębnej własności jednego bądź większej liczby lokali (jednakże nie wszystkich) i co najmniej jeden z właścicieli lokali wypowiedział członkostwo w Spółdzielni:
 - 1) ewentualne korzyści prawne lub inne przychody, jakie nieruchomość ta przynosi, służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości,

a w części przewyższającej te wydatki przypadają właścicielom lokali (w tym również Spółdzielni) proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej,

- 2) właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni:
 - a) pokrywają koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, o których mowa w Statucie
 - b) uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, o których mowa w Statucie,
 - c) uczestniczą w pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w danych budynkach lub osiedlu.
- 3) Sumę kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, dzieli się na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej właścicieli lokali wyodrębnionych w nieruchomości wspólnej i powierzchni użytkowej lokali będących własnością Spółdzielni.
6. 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 bądź budynkach, stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
7. Na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1 pkt. 2, właściciele lokali uiszczają miesięczne zaliczki w wysokości stawki opłaty eksploatacyjnej pobieranej przez Spółdzielnię od pozostałych użytkowników lokali, położonych w tej nieruchomości. Obowiązani są również do wnoszenia odpisów na fundusz remontowy, w wysokości stawki ustalonej dla danej nieruchomości.

§ 108

Sumę kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej dzieli się na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali wyodrębnionych w danej nieruchomości i powierzchni użytkowej lokali będących własnością Spółdzielni.

§ 109

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 101, jest ustalana na podstawie:
 - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
 - 2) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - 3) regulaminu rozliczania gospodarki cieplnej,
 - 4) innych regulaminów uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności:
 - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów,
 - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
 - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystywania lokali (lokalne mieszkalne, lokale użytkowe).
4. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej powinien zawierać w szczególności:
 - 1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
 - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
 - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),

- 4) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
- 5) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania zwrotu pokrycia niedoboru.

§ 110

1. Różnica między faktycznymi kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, z zastrzeżeniem ust. 2, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali, a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzanie wody oraz zużycia gazu w budynkach z centralnymi gazomierzami, (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią, a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
3. Różnica między kosztami gospodarowania odpadami komunalnymi a przychodami w nieruchomości składającej deklarację o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla właścicieli nieruchomości, które w części stanowią nieruchomości, w których zamieszkują mieszkańcy a w części nieruchomości, w których nie zamieszkują mieszkańcy, a powstają odpady komunalne, rozliczenie kosztów następuje jeden raz do roku na koniec okresu rozliczeniowego.

§ 111

1. Opłaty, o których mowa w § 101 i § 104 Statutu, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 – tego każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
- 2¹. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
4. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
5. Obowiązek uiszczania opłat, o których mowa w § 101 Statutu, powstaje z dniem postawienia członkowi lokalu do dyspozycji, a ustaje z dniem przekazania lokalu Spółdzielni.

§ 112

1. Za opłaty, o których mowa w § 101 i § 104 Statutu odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa

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

2. Odpowiedzialność osób wskazanych w §112 ust. 1 niniejszego Statutu ogranicza się do wysokości opłat należnych, za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 113

W przypadku zawarcia indywidualnych umów z dostawcami mediów przez właścicieli odrębnych lokali oraz użytkowników lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu rozliczanie opłat za te media odbywa się bezpośrednio z dostawcami mediów.

§ 114

1. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 101 i § 104 Statutu, Spółdzielnia pobiera ustawowe odsetki za opóźnienie.
2. Zarząd może w wyjątkowych wypadkach odstąpić od dochodzenia odsetek, o których mowa w ust. 1, pod warunkiem uregulowania należności głównej.

§ 115

wykreślono

C. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej i z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni. Zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 116

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.
Rada Nadzorcza może – na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczonej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej – ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków. Sposób wykorzystania tych pożytków określa Walne Zgromadzenie.

§ 116a

I

1. Ilekroć w niniejszym Statucie jest mowa o nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni – rozumie się przez to będące własnością lub współwłasnością Spółdzielni:
 - 1) nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach mieszkalnych, służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej,
 - 2) nieruchomości niezabudowane.
2. Spółdzielnia gospodaruje nieruchomościami stanowiącymi jej mienie poprzez utrzymywanie ich w należytym stanie technicznym i eksploatację.
3. Gospodarowanie nieruchomościami, 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 pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

4. wykreślono

5. Koszty eksploatacji i utrzymania budynków i lokali wykorzystywanych przez Spółdzielnię na cele administracyjne obciążają wszystkich użytkowników lokali położonych w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni.

II

1. Podstawową jednostką gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni jest nieruchomość zabudowana, stanowiąca przedmiot oddzielnej uchwały Zarządu, podjętej na podstawie art. 42 i 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwana dalej „nieruchomością”.

2. Od dnia ustanowienia w nieruchomości, o której mowa w ust.1 odrębnej własności co najmniej jednego lokalu powstaje nieruchomość wspólna w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali.

3. Spółdzielnia obowiązana jest do prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji przychodów i kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją tej nieruchomości, w tym również ewidencji wpływów i wydatków na poczet funduszu remontowego.

III

1. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, o których mowa w § 101 Statutu, zalicza się w szczególności:

- 1) opłaty za użytkowanie wieczyste, obciążające tę nieruchomość
- 2) podatek od nieruchomości, obciążający tę nieruchomość,
- 3) koszty ubezpieczenia budynku,
- 4) koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych,
- 5) koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych i wejść do budynku,
- 6) koszty sprzątania części wspólnych nieruchomości,
- 7) koszty centralnego ogrzewania,
- 8) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
- 9) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
- 10) koszty wywozu nieczystości,
- 11) koszty remontów i konserwacji budynku,
- 12) koszty obowiązkowych przeglądów budynku i badań sprawności instalacji technicznych budynku, określonych w prawie budowlanym,
- 13) koszty utrzymania terenów zielonych, chodników i dróg dojazdowych,
- 14) koszty remontów i konserwacji instalacji gazowej,
- 15) koszty remontów i konserwacji instalacji elektrycznej,
- 16) i inne na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

2. Wymienione w ust. 1 koszty utrzymania nieruchomości, w zakresie stanowiącym – w rozumieniu Prawa budowlanego – przebudowę lub remont substancji budowlanej budynku lub znajdujących się w nim instalacji i urządzeń technicznych, finansowane są w ciężar funduszu remontowego, natomiast w zakresie napraw i bieżącej konserwacji – w ciężar opłaty eksploatacyjnej uiszczanej przez użytkowników lokali położonych w obrębie danej nieruchomości.

3. Do pożytków i innych przychodów uzyskiwanych z nieruchomości 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 lub urządzenia handlowo – usługowe,
 - 4) wypłaty odszkodowań przez firmy ubezpieczeniowe,
 - 5) opłaty otrzymywane za korzystanie ze służebności gruntowych, obciążających daną nieruchomość.
4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości pozostającej w zarządzie Spółdzielni, a przychodami z opłat za używanie lokali, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.
5. Koszty przesyłek korespondencji pocztowej dotyczących spraw członków Spółdzielni, właścicieli lokalu lub mieszkańców budynków będą ponoszone przez Spółdzielnię, która jeden raz na 6 miesięcy będzie obciążać zwrotnie tymi kosztami członków Spółdzielni, właścicieli lokali stanowiących odrębny przedmiot własności lub mieszkańców, których lokali dotyczyły koszty korespondencji.
- Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali stanowiących odrębny przedmiot własności lub mieszkańcy są zobowiązani do zwrotu poniesionych przez Spółdzielnię kosztów korespondencji pocztowej w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia takiego żądania przez Spółdzielnię.

IV

1. Do kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją 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) koszty wywozu nieczystości stałych,
 - 5) koszty remontów i konserwacji tego lokalu,
 - 6) koszty okresowych przeglądów znajdujących się w lokalu instalacji technicznych,
 - 7) koszt podatku od nieruchomości, w części odpowiadającej udziałowi lokalu w nieruchomości wspólnej,
 - 8) koszty wymiany i legalizacji urządzeń pomiarowych lub podzielników, mierzących dostawę mediów do lokalu.
2. Koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją 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.
3. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni

V

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 Rada Nadzorcza.

IX. ROZLICZENIE Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU

§ 117

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się niezaliczone do kosztów inwestycji nakłady, poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali.

2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno – użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków.
4. W przypadku przekształcania tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.
5. W przypadku zbycia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonywane mogą być wyłącznie pomiędzy zainteresowanymi stronami bez udziału Spółdzielni.
6. W przypadku wygaśnięcia prawa do lokalu oraz przekazania tego lokalu do dyspozycji Spółdzielni w stanie wolnym, rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonane zostanie pod warunkiem, że Spółdzielnia:
 - 1) wyraziła pisemną zgodę na wykonanie dodatkowego wyposażenia
 - 2) uznała poniesione nakłady za przydatne względem użytkowym i estetycznym.
7. Wartość nakładów wyceniona zostanie przez Spółdzielnię na dzień przekazania jej lokalu, o ile nie została uwzględniona przy określeniu wartości rynkowej lokalu.

X. NAPRAWY WEWNĄTRZ LOKALI OBCIĄŻAJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ LUB CZŁONKÓW

§ 118

1. Zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Naprawy wewnątrz lokalu nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz innych użytkowników zajmujących te lokale.
3. Naprawy wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka, osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele lokali niebędących członkami Spółdzielni lub osób zamieszkałych obciążają te osoby.
4. Naprawy wewnątrz lokali zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienia lokalu mogą być wykonywane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.
5. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale. 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.
6. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) dokonania odczytów liczników,

- 3) 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
7. Regulamin porządku domowego w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię według zasad określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwała Rada Nadzorcza.
8. wykreśla się.

XI. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 119

Postanowienia ogólne

1. Organami Spółdzielni są:
 - A. Walne Zgromadzenie
 - B. Rada Nadzorcza
 - C. Zarząd
 - D. Rada Osiedla
2. W skład organów Spółdzielni, z wyłączeniem Zarządu oraz Rady Osiedla, mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni.
3. Członek Spółdzielni niemający pełnej zdolności do czynności prawnych nie posiada biernego prawa wyborczego do organów Spółdzielni.
4. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
5. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i pracownikiem Spółdzielni.

§ 120

wykreślono

§ 121

Tryb zwołania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy dla tych organów.

A. *Walne Zgromadzenie*

§ 122

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. wykreśla się
3. Członek Spółdzielni będący osobą prawną bierze udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka.
4. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych.
5. Każdy członek Spółdzielni dysponuje jednym głosem, bez względu na ilość posiadanych udziałów.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć Członkowie Zarządu Spółdzielni oraz z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
7. Członek Spółdzielni będący osobą fizyczną bierze udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
8. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
9. Członek Zarządu Spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu.

10. Lista pełnomocnictw zgłoszonych do danego Walnego Zgromadzenia podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
11. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 123

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań gospodarczo-finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości z wyjątkiem ustanowienia i przenoszenia prawa odrębnej własności lokalu,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 7) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągać,
- 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,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) wybór członków Rady Nadzorczej i ich odwoływanie,
- 14) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia,
- 15) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej i zasad wynagradzania jej członków.

§ 124

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrotowego.
2. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie Rady Nadzorczej oraz przynajmniej 1/10 (jednej dziesiątej) ogólnej liczby członków Spółdzielni (nie mniej jednak niż 3 członków).
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione na piśmie i określać cel jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym w §124 ust. 2 Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 125

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się na piśmie członków Spółdzielni co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Obowiązek zawiadomienia, o którym mowa w ust. 1 Spółdzielnia realizuje poprzez komisyjne, protokolarne umieszczenia zawiadomień na klatkach schodowych i w indywidualnych pocztowych skrynkach odbiorczych, członków oraz w biurze i na stronie internetowej Spółdzielni.

2. Zawiadomienie powinno zawierać informacje o czasie, miejscu i porządku obrad, a także informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć, w terminie określonym w ust. 1, członkom Rady Nadzorczej, związkowi rewizyjnemu, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Radzie Spółdzielczej.
4. wykreśla się
5. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta (w przypadku, gdy zostało poddane badaniu) oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi dokumentami.
6. Projekty uchwał i żądania umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia ma prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza oraz członkowie Spółdzielni. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
7. 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.
8. Uzupełniony porządek obrad podaje się do wiadomości członków co najmniej na 14 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
9. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
10. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 125¹

Walne Zgromadzenie Członków otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej Spółdzielni, a w razie jego nieobecności inna osoba wskazana przez Radę Nadzorczą. Otwierający Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie:

- Przewodniczący Walnego Zgromadzenia
- Zastępca Przewodniczącego
- Sekretarz

§ 125²

1. Zgromadzeni wybierają ze swego grona:
 - a) 2 do 5 osobową Komisję Wnioskową, której zadaniem jest zbieranie wniosków zgłoszonych przez członków w trakcie Walnego Zgromadzenia i ich pogrupowanie celem przekazania odpowiednim organom Spółdzielni (Zarząd, Rada Nadzorcza).
 - b) 2 do 5 osobową Komisję Skrutacyjną, której zadaniem jest:
 - stwierdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał;
 - sprawdzenie kompletności list wyborczych;
 - zbadanie pełnomocnictw osób reprezentujących członków;
 - obliczenie wyników głosowania oraz podanie ich przewodniczącemu;
 - dokonanie innych czynności technicznych związanych z głosowaniem.
 - c) W przypadku przeprowadzania na danym Walnym Zgromadzeniu wyborów także 2 do 5 osobową Komisję Wyborczą, której zadaniem jest ustalenie listy kandydatów do Rady Nadzorczej.

2. Każda Komisja wybiera ze swego grona Przewodniczącego i Sekretarza Komisji. Przewodniczący Komisji składa sprawozdanie z czynności Komisji oraz referuje wnioski bezpośrednio na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni.
3. Komisja Wnioskowa i Komisja Skrutacyjna mogą zostać połączone.

§ 125³

Po dokonaniu wyboru Prezydium Walnego Zgromadzenia, ustaleniu liczebności i wyborze Komisji Skrutacyjnej, Wnioskowej i Wyborczej oraz po odczytaniu sprawozdania Komisji Skrutacyjnej, wybrany Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie w sprawie przyjęcia porządku obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 125⁴

1. Po wysłuchaniu sprawozdań ujętych w porządku obrad, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję nad tymi sprawozdaniami.
2. Po przedstawieniu przez referentów pozostałych spraw zamieszczonych w porządku obrad, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Spółdzielni otwiera dyskusję.
3. Przewodniczący udziela głosu w kolejności zgłaszających się dyskutantów. Za zgodą obecnych na zebraniu dyskusja może być przeprowadzana nad kilkoma punktami łącznie. Czas wystąpienia dyskutanta w danej kwestii nie może przekroczyć 5 minut.
4. Członkom Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni, celem wyjaśnienia spraw będących przedmiotem dyskusji, Przewodniczący może udzielić głosu poza kolejnością zgłoszonych dyskutantów.
5. Przewodniczący Zgromadzenia ma prawo zwrócić każdemu mówcy uwagę, jeżeli odbiega od zagadnienia będącego przedmiotem dyskusji lub przekracza czas ustalony dla wystąpień. Niestosującym się do powyższych ustaleń Przewodniczący Zgromadzenia może odebrać głos.
6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała. Nie dotyczy to przedstawicieli Zarządu, Rady Nadzorczej, Krajowej Rady Spółdzielczej i Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
7. W sprawach formalnych Przewodniczący Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, dotyczące w szczególności:
 - głosowania bez dyskusji
 - zamknięcia dyskusji
 - zamknięcia listy dyskutantów
 - ograniczenia czasu wystąpień
 - zarządzania przerwy w obradach
 - kolejności i sposobu uchwalania wniosków i uchwał.W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos tylko dwaj dyskutanci jeden „za” i jeden „przeciw”.
8. Wszystkie wnioski, poza wnioskami w sprawach formalnych, winny być składane na piśmie do Komisji Wnioskowej.

§ 125⁵

Po wyczerpaniu (lub zamknięciu) dyskusji Komisja Wnioskowa składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie, informując jakie wnioski wpłynęły i do którego z organów Spółdzielni zostały skierowane, zgodnie z ich kompetencjami (Rada Nadzorcza, Zarząd).

§ 125⁶

1. Walne Zgromadzenie Spółdzielni dokonuje wyboru składu Rady Nadzorczej.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani wyłącznie członkowie Spółdzielni. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Członkowie zgłaszają kandydatury do Rady Nadzorczej.

4. Liczba kandydatów nie jest ograniczona.
5. Zgłaszanie kandydatów odbywa się poprzez podanie imienia i nazwiska kandydata względnie kandydatów do Komisji Wyborczej w czasie wyznaczonym przez Przewodniczącego.
6. Wpisanie na listę wyborczą następuje po wyrażeniu zgody na kandydowanie. Do zgłoszenia kandydata nieobecnego na Zebraniu należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie.
7. Komisja Wyborcza przygotowuje karty wyborcze, na których umieszczane są w kolejności alfabetycznej nazwiska wszystkich zgłoszonych kandydatów.
8. Przed przystąpieniem do wyborów (głosowania), przewodniczący informuje członków o podstawowych zasadach przeprowadzania wyborów zawartych w niniejszym Statucie.
9. Wybory przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których umieszczone są imiona i nazwiska kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności Komisji Skrutacyjnej.
10. Na karcie wyborczej głosujący powinien skreślić tych kandydatów, na których nie głosuje, pozostawiając nazwiska w ilości nie większej niż to odpowiada liczbie wybieranych członków Rady Nadzorczej.
11. Oddany głos uważa się za nieważny, jeżeli w wyniku skreśleń ilość nie skreślonych nazwisk na złożonej do urny karcie wyborczej jest większa od ilości mandatów.
12. Członkom Komisji Skrutacyjnej nie przysługuje bierne prawo wyborcze.
13. Ilość głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Skrutacyjna sporządzając ze swych czynności protokół.
14. Przewodniczący Komisji Skrutacyjnej składając sprawozdanie, podaje oddzielnie liczbę głosów otrzymaną przez każdego kandydata, a następnie ogłasza wyniki wyborów.
15. Za członków Rady Nadzorczej wybranych przez Zebranie uważa się te osoby, które w pierwszej turze wyborów otrzymały kolejno największą liczbę głosów, nie mniej niż 50% ważnie oddanych głosów.
16. Jeżeli po przeprowadzeniu wyborów pozostają nie obsadzone mandaty do Rady Nadzorczej, Przewodniczący zarządza II turę głosowania.
17. W II turze głosowania ustala się nową listę kandydatów, nie wykluczając kandydatów którzy w I turze nie uzyskali mandatu.
18. Za wybranych w II turze uważa się tych kandydatów, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów, nie mniej jednak niż 30% ważnie oddanych głosów.
19. Jeżeli po II turze wyborów pozostały nie obsadzone mandaty do Rady Nadzorczej, Przewodniczący zarządza III turę głosowania.
20. W III turze ustala się nową listę kandydatów, nie wykluczając kandydatów którzy w II turze nie uzyskali mandatu.
21. Za wybranych w III turze uważa się kandydatów, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów, bez względu na liczbę oddanych na nich ważnych głosów.
22. Jeśli na ostatnie wolne mandaty tą samą liczbę głosów uzyskała większa liczba kandydatów niż jest tych mandatów, obsadza się wolne mandaty poprzez dodatkowe tajne wybory spośród tych osób.

§ 125⁷

1. Sprawy nie uregulowane w niniejszym Statucie związane z przebiegiem Walnego Zgromadzenia rozstrzyga Prezydium Walnego Zgromadzenia, zgodnie z przyjętymi powszechnie zasadami obradowania.
2. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad Przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 126

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 125

Statutu. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.

2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

§ 127

1. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
2. wykreślono
3. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanych obrad.
4. Zarząd jest zobowiązany do zwołania - kontynuacji przerwanych obrad Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą tego Zgromadzenia.

§ 128

Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje:

- 1) po wyczerpaniu porządku obrad,
- 2) gdy Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o zakończeniu obrad mimo nie wyczerpania porządku obrad.

§ 129

1. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów ogólnej liczby członków, uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, z wyjątkiem przypadków, gdy ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości.
2. Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni.
3. Na żądanie 1/5 liczby przedstawicieli obecnych na Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
4. wykreśla się
- 4¹. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania wszelkich uchwał bez względu na liczbę uczestniczących w nim członków, chyba, że Ustawa Prawo Spółdzielcze lub Ustawa Prawo o Spółdzielniach Mieszkaniowych stanowią inaczej.
5. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
6. W głosowaniu oblicza się tylko ilość oddanych głosów za i przeciw. Wynik głosowania ogłasza Przewodniczący Zgromadzenia. W przypadku poddania pod głosowanie kilku wniosków, dotyczących tej samej sprawy, za przyjęty uważa się wniosek, który otrzymał największą ilość głosów.

§ 130

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do Sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.

5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W przypadku nieustanowienia pełnomocnika Sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia tego Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
8. Orzeczenie Sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia, bądź uchylające uchwałę, ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 131

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz. Obrady Walnego Zgromadzenia są nagrywane do celów protokolarnych.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.
4. Protokół z Walnego Zgromadzenia winien zawierać stwierdzenie o prawomocności Zgromadzenia i datę Walnego Zgromadzenia. Powinien również zawierać następujące informacje:
 - liczbę członków Spółdzielni obecnych na Walnym Zgromadzeniu
 - porządek obrad
 - krótki przebieg dyskusji
 - treść podjętych uchwał, podstawowe dane dotyczące przyjętych sprawozdań finansowych i zatwierdzonych planów oraz ewentualne sprzeciwy zgłoszone przeciw podjętym uchwałom.

Przy podjętych uchwałach należy podać ilość głosów „za” oraz ilość głosów ”przeciw” danej uchwale.

5. Każdy członek Spółdzielni ma prawo przeglądania protokołu Walnego Zgromadzenia jak również żądać dostarczenia mu odpisu interesującej go uchwały, względnie odpisu całego protokołu.

§ 132 wykreśla się

B. Rada Nadzorcza

§ 133

1. Rada Nadzorcza składa się z 3 - 9 członków wybieranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.
2. Liczbę członków Rady Nadzorczej w danej kadencji uchwała Walne Zgromadzenie.
3. Wybory do Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.

§ 134

1. Członkowie Rady Nadzorczej są wybierani na okres 3 lat.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
3. Odwołanie członka Rady Nadzorczej następuje w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów.
4. Dana osoba nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

§ 135

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania przez Walne Zgromadzenie,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
 - 4) jeżeli stał się pracownikiem Spółdzielni
2. Do Rady Nadzorczej nie mogą kandydować ani zostać w ważny sposób wybrane osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest z mocy prawa nieważna.
3. W skład Rady Nadzorczej 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.
4. Członkowie Rady Nadzorczej oraz osoby pozostające z członkami Rady Nadzorczej 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.
5. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej 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 zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

§ 136

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych,
- 2) uchwalanie struktury organizacyjnej Spółdzielni.
- 3) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) powoływanie biegłego rewidenta do badania rocznego sprawozdania,
 - c) dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków.
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości.
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich.
- 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.
- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań gospodarczo-finansowych.
- 8) 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 Nadzorczej przez nią upoważnionych.

9) *wykreślono*

10) *wykreślono*

11) wybór i odwoływanie członków Zarządu.

12) wykreśla się

13) uchylanie uchwał Rad Osiedli,

14) nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,

15) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,

16) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,

17) uchwalanie regulaminu Zarządu,

18) uchwalanie przedmiotowych regulaminów i zasad działania, do których Rada jest upoważniona w niniejszym Statucie,

19) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,

20) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu.

§ 137

W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 138

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady lub – w razie jego nieobecności – Zastępca Przewodniczącego, co najmniej raz na 2 miesiące.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej może być również zwołane na wniosek 3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu.
3. Rada może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady, określonego uchwałą Walnego Zgromadzenia. Członek Rady Nadzorczej może uczestniczyć w posiedzeniu Rady tylko osobiście.
4. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

§ 139

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady i koordynowanie działalności powołanych komisji.
3. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej. W sytuacji gdy nie będzie obiektywnej możliwości zwołania pierwszego posiedzenia Rady Nadzorczej przez przewodniczącego Walnego Zgromadzenia, jego zwołania dokonuje zastępca przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.

§ 140

1. Członkowie Rady otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału w wysokości 10% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. Nr 200 poz. 1679 z późn. zm.), obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono.
2. Przewodniczący Rady Nadzorczej, zastępcy przewodniczącego Rady i sekretarz Rady Nadzorczej otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału, w wysokości 12% minimalnego wynagrodzenia za pracę, obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono.

§ 141

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób jej działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa regulamin uchwalany przez Walne Zgromadzenie.

C. Zarząd

§ 142

1. Zarząd składa się z 1-3 członków, w tym Prezesa, wybieranych i odwoływanych przez Radę Nadzorczą.
2. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
3. Odwołanie członków Zarządu nie wymaga uzasadnienia. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.

§ 143

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub w statucie dla innych organów.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
4. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
5. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju i czynności szczególnych.
6. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni wymaga uprzednio zgody Rady Nadzorczej.

§ 144

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo protokołowanych posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu zwoływane są przez prezesa Zarządu, a w przypadku jego nieobecności przez zastępcę prezesa, co najmniej 2 razy w miesiącu. W przypadku Zarządu jednoosobowego Prezes pełni funkcję kierownika Spółdzielni.
2. Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Dla ważności uchwały Zarządu wymagana jest forma pisemna.

D. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.

§ 145

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu. W tym wypadku członkostwo wyznaczonego członka lub członków Rady Nadzorczej w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni lub mających zawarte ze Spółdzielnią umowy o dostawę i usługi. Naruszenie zakazu konkurencyjności stanowi podstawę do odwołania członka rady lub zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 3 Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.
5. W takim wypadku Rada Nadzorcza składa niezwłocznie wniosek do Zarządu o umieszczenie w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia sprawy odwołania zawieszzonego w pełnieniu czynności członka Rady Nadzorczej.
6. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłączenie ich dotyczących.

§ 146

Członek Rady Nadzorczej, Zarządu oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu.

§ 147

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

E. Zebrania Grup Członkowskich

§ 148

wykreślono

§ 149

wykreślono

§ 150

wykreślono

§ 151

wykreślono

§ 152

wykreślono

§ 153

wykreślono

F. Rada Osiedla

§ 154

1. Osiedle stanowi budynek lub zespół budynków których infrastruktura techniczna umożliwia samodzielne funkcjonowanie.
2. Zarząd dokonuje podziału Spółdzielni na osiedla.
3. Rada Osiedla składa się z 3-9 członków wybieranych przez Zebranie Mieszkańców Osiedla na okres trzech lat spośród osób fizycznych posiadających tytuł prawny do lokalu w danej nieruchomości. Osobę prawną posiadającą tytuł do lokalu w danej nieruchomości reprezentuje powołany w tym celu pełnomocnik.
Zebranie Mieszkańców osiedla w celu wyboru Rady Osiedla zwołuje Zarząd Spółdzielni.
Członek Rady Osiedla może uczestniczyć w posiedzeniu Rady tylko osobiście.
4. W przypadku, gdy osiedle składa się z jednego budynku, Rada Osiedla może przyjąć nazwę Rada Mieszkańców.

§ 155

1. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek rezygnacji, ustania członkostwa w Spółdzielni lub zamiany mieszkania na mieszkanie położone na terenie innego Osiedla.
Ponadto członek Rady Osiedla może być odwołany przez organ, który dokonał wyboru, przed upływem okresu, na jaki został wybrany.
3. Mandaty zwolnione przed upływem kadencji obsadza się osobami, które w wyborach do Rady Osiedla uzyskały kolejno największą liczbę głosów. Ważność mandatu stwierdza Rada Osiedla zwykłą większością głosów.

§ 156

Do zakresu działania Rady Osiedla należy:

- 1) współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą przy ustalaniu planów gospodarczych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- 2) współdziałanie z Radą Nadzorczą w sprawowaniu nadzoru i kontroli nad działalnością administracji osiedla,
- 3) propagowanie poszanowania mienia spółdzielczego w osiedlu i współdziałanie w tym zakresie ze służbami porządkowymi,

- 4) rozeznawanie spraw z zakresu konfliktów międzysąsiedzkich i podejmowanie działań dla ich likwidacji poprzez zorganizowanie rozjemstwa,
- 5) współpraca z organami samorządowymi Miasta i Dzielnic,
- 6) rozpatrywanie skarg na działalność administracji osiedla,
- 7) współpraca z administracją osiedla w sprawach związanych z jej działalnością,
- 8) zwoływanie w razie potrzeby Zebrania Mieszkańców osiedla.

§ 157

Rada Osiedla działa na podstawie Regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.

XII. LUSTRACJA

§ 158

1. Spółdzielnia zobowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości swego działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji. W okresie budowania przez Spółdzielnię budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków oraz 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. Jeżeli Spółdzielnia nie podda się badaniu lustracyjnemu, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza przeprowadza z własnej inicjatywy badanie lustracyjne działalności Spółdzielni na jej koszt.
4. Lustrację przeprowadza Związek Rewizyjny, do którego Spółdzielnia należy.
5. Lustratora wyznacza Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza.

§ 159

1. Lustrator obowiązany jest zawiadomić Radę Nadzorczą i Zarząd o rozpoczęciu lustracji. Członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do uczestniczenia w lustracji.
2. Lustrator uprawniony jest do przeglądu ksiąg i wszelkich dokumentów oraz do bezpośredniego sprawdzania stanu majątkowego, a organy i pracownicy Spółdzielni zobowiązani są do udzielania mu żądanych wyjaśnień i wszelkiej pomocy.

§ 160

1. Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który przedkłada Zarządowi i Radzie Nadzorczej. Protokół sporządzony przez lustratora ma moc dokumentu urzędowego.
2. Na podstawie protokołu z lustracji przeprowadzający ją Związek Rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza opracowuje wnioski polustracyjne oraz przekazuje je Zarządowi i Radzie Nadzorczej.
3. Zarząd zobowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

4. Zarząd zobowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokoły lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.
5. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

§ 161

1. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, ma prawo żądać informacji, danych i dokumentów, dotyczących organizacji i działalności Spółdzielni, niezbędnych do dokonywania oceny zgodności z prawem i gospodarności działalności Spółdzielni.
2. W przypadku podejrzenia naruszenia prawa przez Spółdzielnię minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa występuje do właściwego związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej z wnioskiem o przeprowadzenie lustracji. Lustrację przeprowadza się na koszt Spółdzielni.
3. Lustrację, o której mowa w § 161 ust. 2, związek rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza wszczyna w ciągu 30 dni od dnia otrzymania wniosku ministra.
4. Podmiot przeprowadzający lustrację obowiązany jest przesłać protokoły z czynności lustracyjnych ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.
5. wykreśla się
6. Lustracja, o której mowa w § 161 ust. 2 Statutu może obejmować całość albo część działalności Spółdzielni, albo tylko określone zagadnienia.

XIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 162

1. Statut wchodzi w życie z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.
2. wykreśla się