

S T A T U T

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ
„PRZYJAŹŃ”

W KRZESZOWICACH
UL. DŁUGA 18A

TEKST JEDNOLITY

z dnia 17 sierpnia 2022 r.

sporządzony na podstawie
zmian Statutu uchwalonych
przez

Walne Zgromadzenie
w dniu 30 czerwca 2022 r.



SPIS TREŚCI

ROZDZIAŁ I.....	3
POSTANOWIENIA OGÓLNE.....	3
ROZDZIAŁ II.....	5
CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI	5
1. NABYCIE CZŁONKOSTWA.....	5
2. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.....	7
3. USTANIE CZŁONKOSTWA.....	9
4. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.....	11
ROZDZIAŁ III	12
NAJEM I WYGAŚNIĘCIE LOKATORSKIEGO PRAWA.....	12
ROZDZIAŁ IV	13
TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI.....	13
1. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	13
A. Powstanie prawa	13
B. Wkład mieszkaniowy	13
C. Pierwszeństwo w nabyciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	13
D. Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego	14
2. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU	16
3. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU	18
A. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	18
B. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	19
ROZDZIAŁ V	19
GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	19
1. POSTANOWIENIA OGÓLNE.....	19
2. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW I PRZYCHODÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.....	21
3. USTALANIE I WNOŚCENIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI	24
4. ZASADY KORZYSTANIA Z LOKALI	33
5. NAPRAWY WEWNĄTRZ LOKALI OBCIĄŻAJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ LUB UŻYTKOWNIKÓW LOKALI	34
ROZDZIAŁ VI	35
ORGANY SPÓŁDZIELNI	35
1. POSTANOWIENIA OGÓLNE.....	35
2. WALNE ZGROMADZENIE	36
A. Postanowienia ogólne.....	36
B. Zwolywanie Walnego Zgromadzenia	37
C. Tryb obradowania	39
3. RADA NADZORCZA	46
4. ZARZĄD.....	49
ROZDZIAŁ VII	50
POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.....	50

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

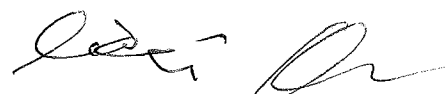
§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko–Własnościowa "PRZYJAŹŃ" w Krzeszowicach.
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko–Własnościowa "PRZYJAŹŃ" w Krzeszowicach, zwana dalej „Spółdzielnią”, działa na podstawie przepisów:
 - 1) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. 2021, poz.1208),
 - 2) ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. 2021, poz. 648 z późn. zm.),
 - 3) innych obowiązujących przepisów oraz postanowień niniejszego Statutu.

§ 2

Ileokroć w niniejszym Statucie jest mowa, bez bliższego określenia, o:

- 1) „**Spółdzielnia**” – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko – Własnościową "PRZYJAŹŃ" w Krzeszowicach .
- 2) „**Statucie**” – rozumie się przez to niniejszy Statut Spółdzielni
- 3) „**Zarządzie**” – rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „PRZYJAŹŃ” w Krzeszowicach
- 4) „**Radzie Nadzorczej**” – rozumie się przez to Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „PRZYJAŹŃ” w Krzeszowicach
- 5) „**członku**” – rozumie się przez to członka Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej "PRZYJAŹŃ" w Krzeszowicach.
- 6) „**ustawie**” – rozumie się przez to ustawę z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 845 - z późniejszymi zmianami);
- 7) „**lokalu**” – rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy powołanej w § 1 ust. 2 pkt 1 Statutu;
- 8) „**lokalu o innym przeznaczeniu**” – rozumie się przez to lokal użytkowy lub garaż;
- 9) „**spółdzielczych prawach do lokali**” – rozumie się przez to spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych lub spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
- 10) „**wartości rynkowej lokalu**” rozumie się przez to wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie przepisów Działu IV Rozdziału I ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku – o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. 2021, poz. 1899 z późn. zm.);



- 11) „**Prawie spółdzielczym**” – rozumie się przez to ustawę z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. 2021, poz. 648, z późn. zm.);
- 12) „**Walnym Zgromadzeniu**” – rozumie się przez to Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „PRZYJAŹŃ” w Krzeszowicach.
- 13) „**osobie bliskiej**” – rozumie się przez to zstępного, wstępного, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu;
- 14) „**użytkownik lokalu**” – rozumie się przez to osobę, której przysługuje tytuł prawny do lokalu, a w szczególności spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo własności lokalu.
- 15) „**właścicielu**” – rozumie się przez to osobę posiadającą prawo odrębnej własności lokalu;
- 16) „**nieruchomości wspólnej**” – rozumie się przez to grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie osobom posiadającym prawo do lokali.

§ 3

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Krzeszowice.
2. Terenem działania Spółdzielni jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 4

1. Celem działania Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków Spółdzielni i ich rodzin.
2. Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 5

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
- 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- 5) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- 6) produkcja i dystrybucja ciepła,
- 7) działalność pomocnicza związana z ubezpieczeniami.

§ 6

W celu realizacji przedmiotu swojej działalności, Spółdzielnia:

- 1) zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków nabyte



- na podstawie ustawy,
- 2) prowadzi produkcję i dystrybucję ciepła,
 - 3) może zarządzać innymi nieruchomościami na podstawie umów zawartych z właścicielami tych nieruchomości,
 - 4) może wydzierżawiać grunty stanowiące jej własność lub będące w jej użytkowaniu wieczystym,
 - 5) może nabywać potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 6) może prowadzić działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu określonego w § 4 Statutu na zasadach określonych w odrębnych przepisach.

§ 7

1. Spółdzielnia może być członkiem ogólnokrajowych lub regionalnych związków spółdzielni mieszkaniowych oraz innych organizacji lub stowarzyszeń.
2. Spółdzielnia może współpracować na podstawie umów z organizacjami i stowarzyszeniami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i podmiotami gospodarczymi.
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o przystąpieniu Spółdzielni do podmiotów, o których mowa w ust. 1, oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie.

ROZDZIAŁ II CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

1. Nabycie członkostwa

§ 8

1. Członkiem Spółdzielni z mocy prawa jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 3² pkt. 5 i 6 ustawy,
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”,
 - 5) będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem takim, iż członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.
2. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem takim, iż członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu. Osobie tej nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 9

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. 5 i 6;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. 6;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 10, z chwilą nabycia prawa. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.
3. Jeżeli okoliczności określone w ust. 1 punkty 4) i 5) zaistniały przed dniem 9 września 2017 roku osoba nie będąca członkiem Spółdzielni nabywa członkostwo z dniem 9 września 2017 roku.
4. Członek Spółdzielni od 9 września 2017 roku nie wnosi wpisowego i udziałów.
5. W przypadkach określonych w ust. 1 Zarząd na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie tych warunków potwierdza nabycie członkostwa dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą dokonania zmian w Rejestrze Członków Spółdzielni i wysłania zawiadomienia do członka Spółdzielni.
6. Zarząd Spółdzielni prowadzi Rejestr Członków Spółdzielni zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsca zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi - ich nazwę i siedzibę, NIP), PESEL, numer telefonu i ewentualnie adres email, wysokość wniesionych udziałów oraz zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
7. Członek Spółdzielni, jego małżonek, wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać Rejestr Członków Spółdzielni w obecności pracownika Spółdzielni.

§ 10

1. 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.
2. 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.



3. 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.

§ 11

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
3. Członek, który nabył prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

§ 12

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu jest złożenie deklaracji w formie pisemnej, pod rygorem nieważności. Deklaracja zawiera: imię i nazwisko, adres zamieszkania, numer PESEL, numer telefonu ewentualnie adres email, a w przypadku osoby prawnej – jej nazwę i siedzibę, adres i NIP, numer telefonu ewentualnie adres email.
2. Za właściciela lokalu nie posiadającego zdolności do czynności prawnych, lub posiadającego ograniczoną zdolność do czynności prawnych deklarację członkowską składa jego przedstawiciel ustawowy.
3. Forma przewidziana w ust. 1 dotyczy również zmiany wszelkich danych zawartych w deklaracji członkowskiej.
4. Właścicieli lokali w poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd w formie uchwały.
5. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu, lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

§ 13

1. Uchwała o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu 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.
2. 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. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

2. Prawa i obowiązki członków.

§ 14

1. Członkowi Spółdzielni przysługują uprawnienia wynikające z postanowień Statutu oraz z przepisów ustawy i Prawa spółdzielczego, które są dla wszystkich członków równe.
2. Członek Spółdzielni ma prawo w szczególności do:
 - 1) wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni, z wyłączeniem członków, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych,
 - 2) żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu jeżeli przysługuje mu do tego lokalu

- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub garażu,
- 3) kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat za używanie lokali,
 - 4) odpłatnego korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni według zasad określonych w Statucie i regulaminach wydanych na jego podstawie,
 - 5) zaznajomienia się z rejestrem członków,
 - 6) otrzymania od Spółdzielni odpisu statutu i obowiązujących w Spółdzielni regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Uprawnienia te nie obejmują fragmentów treści protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy z dnia 10 maja 2018 roku o ochronie danych osobowych (tekst jednolity: Dz. U. 2019, poz. 1781),
 - 7) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń i urządzeń wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem,
 - 8) brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni, zgłaszania wniosków w sprawach związanych z realizacją przez Spółdzielnię jej zadań i domagania się rozpatrzenia tych wniosków przez właściwe organy Spółdzielni,
 - 9) dochodzenia swoich uprawnień w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i na drodze sądowej.
3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.
 4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi w szczególności wówczas, gdy umowy te zawierają dane podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 10 maja 2018 roku o ochronie danych osobowych (tekst jednolity: Dz. U. 2018, poz. 1781), lub informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa (osoby trzeciej) – zgodnie z art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (tekst jednolity: Dz. U. 2019, poz. 1010), o ile przedsiębiorca ten zastrzegł poufność informacji zamieszczonych w umowie.
 5. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do Sądu Rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
 6. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt. 6, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Wysokość kosztów, które określa Zarząd Spółdzielni, wynika z faktycznych kosztów ich sporządzania.
 7. Członek zainteresowany zapoznaniem się z dokumentami, o których mowa w ustępie 2, punkt 6, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. W przypadku chęci uzyskania informacji obejmujących dane osobowe innych osób,

członek musi wykazać we wniosku cel. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 14 dni.

8. Zarząd Spółdzielni udostępnia jej członkom na stronie internetowej Spółdzielni Statut, regulaminy, uchwały i protokoły z obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdania finansowe.

§ 15

Członek Spółdzielni jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów wydanych na jego podstawie i uchwał organów Spółdzielni,
- 2) regularnie uiszczać opłaty za używanie należących do niego lokali w wysokości określonej przez Spółdzielnię,
- 3) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 4) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
- 5) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie ilości osób zamieszkających w lokalu,
- 6) zawiadomić Spółdzielnię o wynajmowaniu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu mieszkalnego, jeżeli miałoby to wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni,
- 7) udostępnić niezwłocznie lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 8) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- 9) po wcześniejszym uzgodnieniu terminu udostępnić lokal w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni,
- 10) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności technicznej zainstalowanych w tym lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz dokonania odczytu wskazań tych urządzeń,
- 11) informować Spółdzielnię o każdej zmianie adresu zamieszkania, o zmianie nazwiska lub innych danych do których posiadania ma prawo Spółdzielnia,
- 12) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz o poszanowanie i zabezpieczenie jej mienia, uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni.

3. Ustanie członkostwa.

§ 16

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy.

2. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 9 września 2017 roku nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługiwało roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, lub roszczenie o ustanowienie

spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

§ 17

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy.
2. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali.
3. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w § 16 i ustępach 1 i 2 Zarząd na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole z posiedzenia. Wpis ten jest podstawą zmian w Rejestrze Członków Spółdzielni i wysłania zawiadomienia członkowi o ustaniu członkostwa.

§ 18

1. W razie ustania członkostwa Spółdzielnia zwraca udział osobie uprawnionej. Członek w deklaracji lub w pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni może wskazać osobę, której Spółdzielnia zobowiązana jest po jego śmierci wypłacić udział. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.
2. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
3. Udział byłego członka wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni.
4. Roszczenie o wypłatę udziałów ulega przedawnieniu z upływem 3 lat.
5. Spadkobierca zmarłego członka Spółdzielni dziedziczy udziały, jeżeli jest członkiem Spółdzielni lub złożył deklarację przystąpienia do Spółdzielni. Jeżeli spadkobierców jest więcej niż jeden powinni oni wskazać jednego spośród siebie, który uzyskuje prawo do udziałów, chyba że podzielą oni udziały pomiędzy tych spadkobierców, którzy złożyli deklarację przystąpienia do Spółdzielni.

§ 19

1. Członek, 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 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 20

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia zgonu.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się ze skutkiem od dnia jej wykreślenia z rejestru sądowego.

4. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

§ 21

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

§ 22

1. O sposobie załatwienia wniosku członek powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 2 tygodni od jego rozpatrzenia przez Zarząd.
2. Pismo zawiadamiające o negatywnym załatwieniu wniosku powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o treści § 23 Statutu i o skutkach nie zachowania określonego tam terminu.
3. Spółdzielnia doręcza członkowi pisma pod adres ostatnio wskazany przez niego w aktach członkowskich. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu, odmowy przyjęcia przesyłki lub nie podjęcia przesyłki awizowanej przez pocztę, uważa się za doręczone prawidłowo. W takim przypadku za dzień doręczenia uznaje się dzień, w którym upłynął termin do odbioru złożonego na poczcie lub innej placówce pisma.

§ 23

1. Członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 2 tygodni od zawiadomienia go o stanowisku Zarządu w sposób określony w § 22 Statutu.
2. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu 2 miesięcy od jego wniesienia.
3. Zainteresowany członek powinien być zawiadomiony o czasie i miejscu posiedzenia Rady Nadzorczej, przynajmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia, na którym będzie rozpatrywane jego odwołanie.
4. Nieusprawiedliwione niestawiennictwo zainteresowanego członka nie wstrzymuje rozpatrzenia sprawy, jeżeli został on zawiadomiony w sposób określony w ust. 3. To samo dotyczy sytuacji, w której zawiadomienie nie mogło być doręczone, ponieważ członek nie zawiadomił Spółdzielni o zmianie adresu, odmówił przyjęcia przesyłki lub nie podjął przesyłki awizowanej przez pocztę.
5. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis tej uchwały doręcza się zainteresowanemu członkowi w ciągu 30 dni od jej podjęcia wraz z uzasadnieniem.

§ 24

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



§ 25

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

ROZDZIAŁ III

NAJEM I WYGAŚNIĘCIE LOKATORSKIEGO PRAWA

§ 26

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ ustawy, obowiązana jest ogłosić przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
2. Ogłoszenie przetargu winno nastąpić nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu. O przetargu Spółdzielnia zawiadamia przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej oraz przez zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i na jej stronie internetowej.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Tryb i zasady odbywania przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

§ 27

1. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, może dokonać zamiany tego lokalu na zasadach określonych w umowie o dokonanie zamiany lokalu.
2. Spółdzielnia, na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości, może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny. Zamiana taka polega na ustanowieniu prawa do lokalu do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

§ 28

1. Najemcami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży mogą być osoby fizyczne i prawne również nie będące członkami Spółdzielni.
2. Spółdzielnia zawiera umowę najmu lokalu z osobą, która zaoferuje najkorzystniejsze warunki zgodnie z kryteriami i według procedury określonej w uchwale Zarządu Spółdzielni.
3. W przypadku wielości równorzędnych ofert, pierwszeństwo zawarcia umowy najmu mają członkowie Spółdzielni. Gdy oferty pochodzą wyłącznie od członków Spółdzielni, decyduje kolejność zgłoszonych ofert.

ROZDZIAŁ IV

TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

A. Powstanie prawa

§ 29

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

B. Wkład mieszkaniowy

§ 30

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 37 ust. 1 – 3 Statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu przypadającego na ten lokal z tytułu części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu.

C. Pierwszeństwo w nabyciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

§ 31

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

§ 32

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

§ 33

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy, roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Do zachowania roszczenia, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem.
4. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 34

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, w których w art. 4 ust. 1 ustawy, (§ 74 Statutu) za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

D. Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego

§ 35

1. Sposób rozliczenia wniesionego wkładu mieszkaniowego z osobami uprawnionymi, uzależniony jest od zaistnienia jednej z następujących przesłanek:



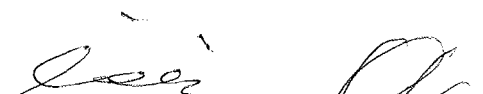
- 1) w przypadku, gdy lokal mieszkalny, z którym związany jest rozliczany wkład mieszkaniowy, jest nadal użytkowany na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo ubiegania się o to prawo na podstawie postanowień §§ 31 - 32 Statutu, rozliczenie z osobami uprawnionymi następuje w oparciu o zasady określone w §§ 36 – 37 Statutu. Dotyczy to w szczególności:
 - a) spadkobierców zmarłego małżonka, w wypadku, gdy współmałżonek, któremu przypadło prawo do lokalu nie dziedziczy po zmarłym, lub nie jest jedynym spadkobiercą zmarłego małżonka,
 - b) spadkobierców zmarłego członka Spółdzielni, w wypadku, gdy osoba bliska zmarłego, na rzecz której ustanowione zostało lokatorskie prawo do lokalu, nie dziedziczy po zmarłym, lub nie jest jedynym spadkobiercą zmarłego członka,
- 2) w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i braku osób uprawnionych do ubiegania się o to prawo w drodze pierwszeństwa albo wygaśnięcia roszczeń tych osób na skutek nie dokonania czynności przewidzianych w ustawie i Statucie, rozliczenie z osobami uprawnionymi następuje w oparciu o zasady określone w § 36 ust. 2 i 5.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w sytuacji określonej w ust. 1 pkt 2, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
3. Z wartości rynkowej lokalu, o w której mowa ust. 2, potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 74 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

§ 36

1. W sytuacjach przewidzianych w § 35 ust. 1 pkt 1 Statutu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy.
2. Zwrot wniesionych przez członka wpłat na pokrycie wkładu mieszkaniowego następuje przez wypłacenie osobie uprawnionej kwoty odpowiadającej takiej części zwaloryzowanej wartości lokalu, jaką część (wyrażoną w %) początkowej (ewidencyjnej) wartości lokalu stanowi zaksięgowana (ewidencyjna) suma wpłat na pokrycie wkładu mieszkaniowego, dokonanych przez członka do daty wygaśnięcia prawa do lokalu.
3. Koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu ponosi osoba uprawniona.
4. W rozliczeniu zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego lub jego wniesionej części, nie uwzględnia się nie spłaconej części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu do którego wygasło lokatorskie prawo.
5. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w ust. 1 i 2, nie może być wyższy od kwoty netto, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

§ 37

1. Rozliczenia, o którym mowa w § 36 Statutu, dokonuje się według stanu na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub na dzień otwarcia spadku



- po osobie, po której dziedziczą uprawnieni.
2. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
 3. Warunkiem wypłaty wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo.

§ 38

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi lub osobom, o których mowa w art. 15 ust. 2 ustawy, przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 39

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym. Jest ono prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia 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.
5. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 40

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana 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 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 41

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu.
2. W razie, gdy spadkobiercy nie wyznaczą pełnomocnika w terminie określonym w ust. 1, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela, posiadającego takie same zadania i kompetencje, jak pełnomocnik.

§ 42

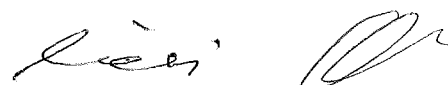
1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 74 Statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby lub osób wspólnie z nią zamieszkających, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 43

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty (netto), jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami, oraz kwoty zaległych opłat o których mowa w § 74 Statutu.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo.

§ 44

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.



3.Prawo odrębnej własności lokalu

§ 45

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

§ 46

1. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą opłat, o których mowa w § 74 Statutu, lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie lub osób wspólnie z nim zamieszkających czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

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

§ 47

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w tym odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa.
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 74 Statutu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku.
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.

§ 48

Wyliczone przez Spółdzielnię wpłaty, o których mowa w § 47 ust. 1 Statutu, członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu, w terminie nie przekraczającym 14 dni, od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu. Brak wpłaty wstrzymuje realizację wniosku.

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

§ 49

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 74 Statutu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 50

Wyliczone przez Spółdzielnię spłaty, o których mowa w § 47 ust. 1 Statutu, członek lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu, w terminie nie przekraczającym 14 dni, od dnia pisemnego powiadomienia tej osoby o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu. Brak wpłaty wstrzymuje realizację wniosku.

ROZDZIAŁ V GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

1. Postanowienia ogólne.

§ 51

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi pozostającymi w jej zarządzie na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy.
3. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą, niż działalność określona w ust. 2, oraz osiągać z tego tytułu dochody.
4. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
5. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy. Po zakończeniu roku obrotowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe, w tym bilans i rachunek wyników.

§ 52

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania finansowe zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określają dokumentacja polityki rachunkowości wraz z zakładowym planem kont,



zatwierdzane przez Zarząd Spółdzielni.

2. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości według zasad określonych odrębnymi przepisami. Roczne sprawozdanie Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na czternaście dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.
3. Rada Nadzorcza określa w formie regulaminu szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy, Prawa spółdzielczego i postanowień Statutu.
4. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów opracowanych przez Zarząd i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

§ 53

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni z wpłat członków oraz innych środków, określonych w odrębnych przepisach, są: fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy fundusz celowy na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni i właścicieli lokali. Fundusz remontowy może być ponadto zasilany z innych źródeł określonych w przepisach ustawowych, Statucie i regulaminie, o którym mowa w § 64 ust. 3 Statutu.
3. Fundusze inne niż określone w ust. 1 i 2 mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej w ramach obowiązujących przepisów.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami o których mowa w ust. 1 i 2 określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

§ 54

1. Zysk Spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Może być ona przeznaczona na:
 - 1) zwiększenie funduszu zasobowego (zapasowego),
 - 2) zwiększenie funduszu remontowego,
 - 3) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków.

§ 55

1. Stratę bilansową spółdzielni pokrywa się z funduszy w następującej kolejności:
 - 1) z funduszu zasobowego (zapasowego),
 - 2) z funduszu remontowego.
2. Przeznaczenie środków poszczególnych funduszy na pokrycie straty bilansowej, wymaga każdorazowo uchwały Walnego Zgromadzenia.



§ 56

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie powodującej przekroczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w danym roku kalendarzowym, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
2. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu i wymaga pisemnej zgody większości członków Spółdzielni i właścicieli lokali, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

§ 57

Wolne środki finansowe mogą być lokowane wyłącznie na lokatach bankowych.

2. Zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§ 58

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

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

§ 59

1. Ilekroć w niniejszym Statucie jest mowa o nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni – rozumie się przez to w szczególności będące własnością Spółdzielni:

- 1) nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach mieszkalnych, służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w szczególności kotłowniami osiedlowymi, oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu, związane z funkcjonowaniem budynków lub osiedli,
 - 3) nieruchomości niezabudowane.
2. Spółdzielnia gospodaruje nieruchomościami stanowiącymi jej mienie poprzez utrzymywanie ich w należyтым stanie technicznym i eksploataowanie, a także udostępnianie do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie osiedla lub budynku (grupy budynków).
 3. Gospodarowanie nieruchomościami, o których mowa w ust. 1 pkt 1, polega w szczególności na czerpaniu pożytków cywilnych rzeczy 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 przeznacza zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia.

4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w ust 1 pkt 2 i 3, obciążają wszystkich użytkowników lokali zamieszkujących w obrębie osiedla lub budynku (grupy budynków).
5. Koszty eksploatacji i utrzymania budynków i lokali wykorzystywanych przez Spółdzielnię na cele administracyjne lub techniczne (np. biura, warsztaty, magazyny, pomieszczenia socjalne dla pracowników, garaże) obciążają wszystkich użytkowników lokali położonych w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni.

§ 60

1. Podstawową jednostką gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni jest nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym, stanowiąca przedmiot oddzielnej uchwały Zarządu, podjętej na podstawie art. 42 i 43 ustawy, zwana dalej „nieruchomością budynkową”.
2. Od dnia ustanowienia w nieruchomości, o której mowa w ust. 1, odrębnej własności co najmniej jednego lokalu, nieruchomość ta staje się „nieruchomością wspólną” w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali i art. 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
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.

§ 61

1. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, o których mowa w § 60 ust. 1 i 2 Statutu, zalicza się w szczególności:
 - 1) opłaty za użytkowanie wieczyste i podatek od nieruchomości, obciążające tę nieruchomość,
 - 2) koszty ubezpieczenia budynku,
 - 3) koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych i wejść do budynku,
 - 4) koszty sprzątania części wspólnych nieruchomości,
 - 5) koszty centralnego ogrzewania części wspólnych budynku,
 - 6) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
 - 7) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
 - 8) koszty gospodarowania odpadami komunalnymi,
 - 9) koszty konserwacji budynku,
 - 10) koszty obowiązkowych przeglądów budynku i badań sprawności instalacji technicznych budynku, określonych w prawie budowlanym,
 - 11) koszty konserwacji anteny zbiorczej,
 - 12) koszty utrzymania terenów zielonych, chodników i dróg dojazdowych,
 - 13) koszty konserwacji instalacji gazowej,

- 14) koszty konserwacji instalacji elektrycznej,
 - 15) koszty mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania w części dotyczącej danej nieruchomości.
2. Do pożytków i innych przychodów uzyskiwanych z nieruchomości, o których mowa w § 60 ust. 1 lub ust. 2 Statutu, zalicza się w szczególności przychody z tytułu:
- 1) dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub elewacji budynku,
 - 2) wynajmu pomieszczeń stanowiących część wspólną budynku,
 - 3) dzierżawy albo najmu niezabudowanej części nieruchomości wspólnej pod budynki, urządzenia handlowo – usługowe lub urządzenia reklamowe,
 - 4) wypłaty odszkodowań przez firmy ubezpieczeniowe,
 - 5) opłat otrzymywanych za korzystanie ze służebności gruntowych, obciążających daną nieruchomość.
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości budynkowej pozostającej w zarządzie Spółdzielni, a przychodami z opłat za używanie lokali, o których mowa w § 74 Statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.

§ 62

1. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności, zalicza się w szczególności:
- 1) koszty centralnego ogrzewania,
 - 2) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
 - 3) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
 - 4) koszty gospodarki odpadami,
 - 5) koszty remontów i konserwacji tego lokalu,
 - 6) koszty okresowych przeglądów instalacji technicznych,
 - 7) koszt podatku od nieruchomości i wieczystego użytkowania, 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 eksploatacją i utrzymaniem lokalu ustala się na podstawie urządzeń pomiarowych lub przy zastosowaniu norm przeliczeniowych na poszczególne lokale, liczbę osób zamieszkałych w lokalu, a także inne jednostki rozliczeniowe.

§ 63

Ponoszone przez Spółdzielnię koszty, których nie można powiązać z bezpośrednimi kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi ani też z kosztami prowadzonej przez Spółdzielnię innej działalności gospodarczej, stanowią koszty ogólnego zarządzania Spółdzielnią. Podziału (przypisu) kosztów zarządzania i administracji Spółdzielni na poszczególne rodzaje działalności i nieruchomości pozostające w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza w formie planu finansowo – ekonomicznego.



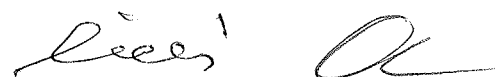
3. Ustalanie i wnoszenie opłat za używanie lokali.

§ 64

1. Za używanie lokali Spółdzielnia pobiera następujące opłaty:
 - 1) opłaty eksploatacyjne,
 - 2) wpłaty na fundusz remontowy,
 - 3) opłaty za utrzymanie urządzeń pomiarowych w lokalach,
 - 4) opłatę za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody,
 - 5) opłatę za dostawę energii elektrycznej do części wspólnych nieruchomości,
 - 6) opłatę za dostawę wody zimnej i odprowadzanie ścieków,
 - 7) opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
 - 8) opłatę za wieczyste użytkowanie,
 - 9) podatek od nieruchomości,
 - 10) inne zatwierdzone uchwałą Rady Nadzorczej.
2. Planowane na kolejny rok obrotowy stawki opłat, o których mowa w ustępie 1, wylicza (kalkuluje) Zarząd Spółdzielni oddzielnie dla poszczególnych nieruchomości budynkowych, a zatwierdza te stawki Rada Nadzorcza.
3. Ustalanie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i rozliczania tych kosztów, a także zasady ustalania wysokości opłat za lokale mieszkalne i odpisów na fundusz remontowy, które nie są uregulowane w ustawie lub w Statucie – określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

§ 65

1. W ciężar opłaty eksploatacyjnej zaliczane są wszelkie koszty eksploatacji i utrzymania lokali oraz koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości budynkowej, w obrębie której położone są te lokale, z wyłączeniem oddzielnie rozliczanych kosztów remontów, a także koszty centralnego ogrzewania, energii elektrycznej, podgrzania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków, podatków, opłat z tytułu wieczystego użytkowania, opłat za urządzenia pomiarowe.
2. W ciężar opłaty eksploatacyjnej zaliczane są w szczególności koszty:
 - 1) okresowych przeglądów instalacji technicznych,
 - 2) ubezpieczenia budynku,
 - 3) sprzątania części wspólnych nieruchomości,
 - 4) centralnego ogrzewania części wspólnych budynku,
 - 5) obowiązkowych przeglądów budynku określonych w prawie budowlanym,
 - 6) napraw i konserwacji anteny zbiorczej,
 - 7) napraw i konserwacji budynku,
 - 8) utrzymania terenów zielonych, chodników i dróg dojazdowych,
 - 9) napraw i konserwacji instalacji gazowej,
 - 10) napraw i konserwacji instalacji elektrycznej,
 - 11) napraw i konserwacji instalacji domofonowej z wyłączeniem urządzeń w mieszkaniach, a ponadto:
 - 12) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,



o których mowa w § 59 ust. 1 pkt 2 i 3 Statutu, w części obciążającej daną nieruchomość,

13)koszty ogólnego zarządu Spółdzielni, o których mowa w § 63 Statutu w wysokości przypadającej na daną nieruchomość.

3. W ciężar wydatków finansowanych z funduszu remontowego zaliczane są te koszty utrzymania nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym (o której mowa w § 60 ust. 1 lub 2 Statutu), które stanowią przebudowę lub remont substancji budowlanej budynku lub znajdujących się w nim instalacji i urządzeń technicznych – w rozumieniu art. 3 pkt 7a i 8 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2017, poz. 1332 - z późniejszymi zmianami) – natomiast koszty napraw i bieżącej konserwacji odnoszone są w ciężar opłaty eksploatacyjnej uiszczanej przez użytkowników lokali położonych w obrębie danej nieruchomości.
4. Przewidywane do poniesienia w danym roku obrotowym koszty zaliczane na podstawie postanowień ust. 1 - 4 w ciężar opłaty eksploatacyjnej, określa się w oparciu o koszty poniesione w ostatnim okresie danego roku objęte analizą, z uwzględnieniem zapowiadzianych podwyżek cen towarów i usług wliczanych w ciężar opłaty eksploatacyjnej oraz z uwzględnieniem prognozowanych wskaźników makroekonomicznych wpływających na wysokość ponoszonych kosztów (np. wzrost minimalnego wynagrodzenia, stopy inflacji).
5. W przypadku, gdy zaliczone w ciężar opłaty eksploatacyjnej koszty, o których mowa w ust. 1 - 4, przewyższają w roku obrotowym przychody uzyskane ze stawki eksploatacyjnej, nadwyżka kosztów nad przychodami zwiększa przewidywane do poniesienia w następnym roku obrotowym koszty zaliczone w ciężar opłaty eksploatacyjnej.
6. W przypadku, gdy wpływy uzyskane ze stawki eksploatacyjnej przewyższą w roku obrotowym koszty zaliczone w ciężar opłaty eksploatacyjnej na podstawie postanowień ust. 1 - 4, różnica pomiędzy przychodami a kosztami działalności eksploatacyjnej zwiększa przychody w następnym roku obrotowym.
7. Plan kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni, przewidzianych do poniesienia w danym roku obrotowym, z podziałem na poszczególne nieruchomości, sporządza Zarząd Spółdzielni, stosując zasady określone w ust. 4 - 6.

§ 66

1. Opłata eksploatacyjna naliczana jest przez pomnożenie powierzchni użytkowej lokalu, o której mowa w ust. 6, przez stawkę opłaty eksploatacyjnej.
2. Stawka opłaty eksploatacyjnej ustalana jest oddzielnie dla każdej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym (blokiem), o której mowa w § 60 ust. 1 lub ust. 2 Statutu.
3. Stawkę opłaty eksploatacyjnej wylicza się (kalkuluje) – z zastrzeżeniem postanowień ust. 4 – przez podzielenie przewidywanych na dany rok obrotowy kosztów, zaliczanych na podstawie § 65 Statutu w ciężar opłaty eksploatacyjnej z uwzględnieniem niedoboru lub nadwyżki z roku poprzedniego, przez łączną powierzchnię użytkową wszystkich samodzielnych lokali położonych w obrębie nieruchomości budynkowej, o której mowa w § 60 ust. 1 lub ust. 2 Statutu.
4. Przy ustalaniu stawki opłaty eksploatacyjnej dla nieruchomości stanowiącej „nieruchomość wspólną” w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali i § 60 ust. 2 Statutu,

ewentualne pożytki prawne lub inne przychody, jakie nieruchomość ta przynosi (w rozumieniu § 61 ust. 2 Statutu), przeznacza się na pokrycie kosztów zaliczanych w ciężar opłaty eksploatacyjnej. W takim przypadku stawkę opłaty eksploatacyjnej wylicza się, dzieląc nadwyżkę przewidywanych kosztów, zaliczanych w ciężar opłaty eksploatacyjnej, nad przewidywanymi przychodami, jakie nieruchomość ta przynosi, przez łączną powierzchnię użytkową wszystkich samodzielnych lokali położonych w obrębie nieruchomości.

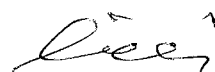
5. O ile przychody, jakie przynosi nieruchomość wspólna pokryją w całości koszty zaliczane w ciężar opłaty eksploatacyjnej, pozostałe przychody przeznacza się na pokrycie wydatków na utrzymanie tej nieruchomości, a w części przewyższającej te wydatki przypadają właścicielom lokali (w tym również Spółdzielni) proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
6. Powierzchnią użytkową lokalu – w rozumieniu niniejszego Statutu – jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu lub gospodarczemu potrzebom użytkownika lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Do powierzchni użytkowej lokalu nie wlicza się powierzchni pomieszczeń przynależnych (piwnic, garaży, komór), a także powierzchni balkonów, tarasów i loggii oraz antresoli, szaf i schowków w ścianach.

§ 67

1. Spółdzielnia dokonuje odpisów na fundusz remontowy. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Odpis na fundusz remontowy w danym roku obrotowym naliczany jest przez pomnożenie powierzchni użytkowej lokalu, o której mowa w § 66 ust. 6 Statutu, przez stawkę odpisu na fundusz ustaloną w sposób określony w ust. 3 – 4.
3. Stawka odpisu na fundusz remontowy ustalana jest oddzielnie dla każdej nieruchomości zabudowanej budynkiem.
4. Wysokość (stawkę) odpisu na fundusz remontowy ustala się dla danej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnemu uwzględniając:
 - 1) przewidywane koszty remontów planowanych do wykonania w danym roku obrotowym w obrębie tej nieruchomości,
 - 2) ujemny stan funduszu remontowego wykazany dla danej nieruchomości za poprzedni rok obrotowy – z zastrzeżeniem postanowień § 68 ust. 5 Statutu,
 - 3) kwotę, jaką dana nieruchomość zobowiązana jest zwrócić w danym roku obrotowym do Rezerwy Funduszu Remontowego.

§ 68

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



2. Do zadań Spółdzielni należy wykonywanie remontów budynków, budowli i urządzeń technicznych położonych na nieruchomościach wymienionych w ust. 1 pkt 2 i 3.
3. Wysokość planowanych nakładów na remonty nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców osiedla, dzieli się przez łączną powierzchnię użytkową wszystkich samodzielnych lokali należących do zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, a uzyskaną kwotę nakładów na jeden metr kwadratowy mnoży się, oddzielnie dla każdej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, przez łączną powierzchnię użytkową wszystkich samodzielnych lokali położonych w obrębie tej nieruchomości. Tak wyliczona na dany rok obrotowy kwota nakładów powiększa wysokość planowanych kosztów remontowych danej nieruchomości.
4. Remonty nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni służące do prowadzenia przez Spółdzielnię działalności gospodarczej wliczane są przez Spółdzielnię w ciężar kosztów z prowadzonej działalności.
5. Remonty nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni służące do prowadzenia przez Spółdzielnię gospodarki zasobami mieszkaniowymi (biura, warsztaty) są finansowane z Rezerwy Funduszu Remontowego.

§ 69

1. Przy opracowywaniu projektów planów rzeczowo – finansowych remontów, Zarząd bierze pod uwagę między innymi współczynnik zadłużenia nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym lub garażu z tytułu wpłat na fundusz remontowy.
2. Przez współczynnik zadłużenia, o którym mowa w ust. 1, należy rozumieć wyliczoną za poprzedni rok obrotowy proporcję sumy zadłużenia z tytułu opłaty eksploatacyjnej i wpłat na fundusz remontowy wszystkich użytkowników lokali położonych w obrębie danej nieruchomości budynkowej – do łącznej wysokości należności z tytułu opłaty eksploatacyjnej i wpłat na fundusz remontowy wymagalnych w przyjętym okresie rozliczeniowym od tych użytkowników lokali, wyrażoną w procentach.
3. Jeżeli współczynnik zadłużenia dla danej nieruchomości budynkowej jest wyższy niż 30 %, uwzględnienie prac remontowych na rzecz tej nieruchomości w planie rzeczowo – finansowym remontów jest dopuszczalne tylko w przypadku konieczności wykonania zaleceń pokontrolnych, albo usunięcia skutków awarii i uszkodzeń, a także usunięcia zagrożenia dla bezpieczeństwa użytkowników lokali. Współczynnik zadłużenia wylicza się również dla poszczególnego lokalu, jeżeli w lokalu tym planowane jest wykonywanie prac remontowych obciążających spółdzielnię.
4. W przypadku, gdy koszty planowanego remontu w danej nieruchomości budynkowej lub garażu przewyższają w przyjętym okresie rozliczeniowym wysokość przewidywanych wpływów z tytułu wpłat na fundusz remontowy od użytkowników lokali w tej nieruchomości, umieszczenie remontu w planie rzeczowo – finansowym remontów możliwe jest pod warunkiem przyznania na ten remont pożyczki lub dotacji zgodnie z zasadami określonymi w § 70 ust. 4 – 7 Statutu.
5. Ponowna pożyczka dla tej samej nieruchomości wspólnej może zostać udzielona dopiero po zrefundowaniu (rozliczeniu) poprzedniej pożyczki z wpłat od użytkowników lokali, z wyjątkiem sytuacji nadzwyczajnych, takich jak w szczególności: katastrofa, awaria, decyzja organów nadzoru budowlanego.

§ 70

1. Przez rezerwę funduszu remontowego rozumie się dodatkowy fundusz, który służy do finansowania prac remontowych wykonywanych na mieniu Spółdzielni oraz udzielaniu pożyczek i dotacji do remontów nieruchomości budynkowych.
2. Rezerwę funduszu remontowego tworzy się z podziału nadwyżki bilansowej i wpływów z innych tytułów.
3. Środki funduszu nie wykorzystane w poprzednim roku obrotowym na pokrycie kosztów remontów nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców osiedla zwiększają środki funduszu w roku następnym.
4. Środki rezerwy funduszu remontowego mogą być wykorzystane na:
 - 1) remonty mienia Spółdzielni z wyłączeniem mienia służącego do prowadzenia działalności gospodarczej,
 - 2) dotacje i pożyczki udzielane na warunkach określonych w ust. 5-7.
5. Ze środków Rezerwy Funduszu Remontowego udzielane są dotacje lub pożyczki celowe na sfinansowanie remontów poszczególnych nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi.
6. Pożyczki podlegają zwrotowi do Rezerwy Funduszu Remontowego w ustalonym okresie rozliczeniowym. W szczególnie uzasadnionych wypadkach dopuszcza się udzielenie dotacji.
7. Decyzje w sprawie udzielenia dotacji lub pożyczki oraz warunków jej przyznania podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
8. Przez fundusz remontowy kotłowni rozumie się fundusz, który służy finansowaniu prac remontowych na każdej kotłowni odrębnie. W przypadku kotłowni wysokość odpisu na fundusz remontowy kotłowni ustala się do wysokości amortyzacji środków trwałych określonej uchwałą Rady Nadzorczej na każdy rok.
9. Dopuszcza się możliwość finansowania prac związanych z termomodernizacją, dociepleniem lub niezbędnych prac remontowych danej nieruchomości z zaangażowaniem nadwyżki środków finansowych zgromadzonych na funduszu remontowym innych nieruchomości, które nie są przeznaczone na finansowanie remontów w danym roku obrotowym. Zwrot wykorzystanych środków finansowych przez daną nieruchomość powinien nastąpić w okresie nie dłuższym niż trzy lata. Decyzję w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza w formie odrębnej uchwały.
10. Sfinansowanie kosztów usunięcia awarii, powodującej zadłużenie danej nieruchomości na funduszu remontowym na okres powyżej trzech lat może nastąpić wyłącznie z kredytu lub z innych źródeł finansowania.

§ 71

1. Koszty dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania lokali i dla potrzeb podgrzania centralnej ciepłej wody użytkowej, a także koszty dostawy wody zimnej i wody użytkowej oraz odprowadzania ścieków rozlicza się odrębnie dla każdej nieruchomości zabudowanej budynkiem ogrzewanym centralnie oraz zaopatrywanym centralnie w ciepłą wodę użytkową i wodę zimną.
2. Opłaty za:
 - 1) centralne ogrzewanie,
 - 2) zużycie energii na podgrzanie ciepłej wody użytkowej,
 - 3) dostawę wody zimnej i odprowadzanie ścieków, pobierane są w formie zaliczek,

łącznie z opłatami za używanie lokali, z góry za dany miesiąc.

3. Rozliczenie z użytkownikami lokali dostaw:

- 1) energii cieplnej, w tym podgrzania ciepłej wody użytkowej – następuje w okresach rocznych (na koniec roku obrotowego),
 - 2) wody zimnej i ciepłej wody użytkowej – następuje w okresach kwartalnych.
4. Różnica między kosztami a dokonanymi wpłatami z tytułu wywozu nieczystości, zużycia energii na części nieruchomości wspólnej, podatku od nieruchomości i wieczystego użytkowania zwiększają odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji danej nieruchomości budynkowej.
5. Użytkownik otrzymuje rozliczenie zawierające wyliczenie należności przypadających na rozliczony lokal, pomniejszonych o wpłaty zaliczkowe. Rozliczenie należności z tytułu energii cieplnej na poszczególne lokale winno być dostarczone użytkownikom w terminie do 30 kwietnia roku następnego.
6. Jeżeli w wyniku dokonanego rozliczenia okaże się, iż wniesione w okresie rozliczeniowym przez użytkownika zaliczki nie pokryły kosztów dostaw energii cieplnej i dostaw wody, o których mowa w ust. 1, wówczas użytkownik zobowiązany jest pokryć różnicę w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.
7. Jeżeli wniesione przez użytkownika zaliczki będą wyższe od kosztów dostaw energii cieplnej i dostaw wody, wówczas nadpłata może być zaliczona na poczet przyszłych należności z tytułu opłaty eksploatacyjnej, odpisu na fundusz remontowy i innych opłat o których mowa w § 74 Statutu. Jeżeli użytkownik zwróci się pisemnie do Spółdzielni o dokonanie zwrotu nadpłaty, w takim przypadku Spółdzielnia zobowiązana jest do zwrotu nadpłaty (bez odsetek) w terminie 14 dni od daty wystąpienia z wnioskiem przez użytkownika lokalu.

§ 72

1. W przypadku, gdy lokal wyposażony jest w przyrządy rejestrujące zużycie energii cieplnej lub wody (liczniki ciepła, wodomierze) koszt dostawy do tego lokalu energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania lokalu i dla potrzeb podgrzania centralnej wody użytkowej, a także koszt dostawy wody zimnej i wody użytkowej, wylicza się w oparciu o wskazania urządzeń pomiarowych zainstalowanych w tym lokalu, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3. Koszt obsługi indywidualnego rozliczenia dostaw, zwiększa koszty dostawy energii cieplnej i wody.
2. Koszt dostawy do lokalu, który nie posiada urządzeń pomiarowych: energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania tego lokalu, wylicza się na podstawie odczytu liczników ciepła zainstalowanych w danym budynku a następnie tak ustalony koszt dzieli się przez powierzchnię ogrzewanych lokali.
3. Wskazania zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych mogą stanowić podstawę rozliczeń z użytkownikiem lokalu, jeżeli urządzenia te są sprawne technicznie, zaplombowane i posiadają aktualną legalizację. Koszt okresowej legalizacji, jak również naprawy lub wymiany urządzeń pomiarowych pokrywa użytkownik lokalu, który na ten cel wnosi opłaty zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą. Mimo zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych, Spółdzielnia może dokonywać rozliczeń z pominięciem wskazań tych urządzeń, jeżeli użytkownik lokalu odmawia sfinansowania legalizacji, naprawy lub wymiany urządzenia pomiarowego albo urządzenie takie uszkodził lub usunął zabezpieczenia urządzenia pomiarowego przed nieuprawnionym dostępem, bądź też gdy dokonanie odczytu urządzenia pomiarowego jest niemożliwe w sposób prawidłowy.

4. Koszty dostawy do lokalu energii cieplnej i wody koryguje się (powiększa) o przypadające na dany lokal dla danego budynku koszty:
- 1) różnic pomiędzy sumą wskazań indywidualnych wodomierzy w lokalach a wskazaniem wodomierza głównego,
 - 2) nieuniknionych strat w przesyłaniu ciepła systemem przewodów w budynku,
 - 3) ciepła oddawanego przez grzejniki w pomieszczeniach wspólnych budynku (klatki schodowe, pralnie, suszarnie itp.).
5. Wskaźniki korygujące, uwzględniające ponoszone przez Spółdzielnię, a nie rejestrowane przez urządzenia pomiarowe koszty dostaw energii cieplnej i wody, o których mowa w ust. 4, ustala się w proporcjonalnie do zużycia wynikającego ze wskazań urządzeń pomiarowych zainstalowanych w poszczególnych lokalach.
6. Szczegółowe zasady ustalania kosztów produkcji, dostaw i rozliczania energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania lokali i dla potrzeb podgrzania centralnej wody użytkowej, a także koszty dostawy wody zimnej i centralnej ciepłej wody użytkowej oraz odprowadzania ścieków, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 73

1. Obciążenie każdej nieruchomości kosztami energii cieplnej odbywa się wyłącznie w oparciu o całkowite koszty poniesione na kotłowni, z której dana nieruchomość jest zasilana w ciepło w oparciu o urządzenia pomiarowe zainstalowane w węzłach cieplnych. Ustalanie kosztów poszczególnych lokali odbywa się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali lub w oparciu o urządzenia pomiarowe.
2. Koszty dostawy energii elektrycznej nieruchomości wspólnej rozlicza się według ilości osób zamieszkałych w danym lokalu mieszkalnym.
3. Według ilości osób zamieszkałych w danym lokalu mieszkalnym rozlicza się ponadto opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi w wysokości ustalonej przez Gminy Krzeszowice i Zabierzów.

§ 74

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują własnościowe prawa do lokali, obowiązani są do uiszczania opłaty eksploatacyjnej, odpisu na fundusz remontowy i pozostałych opłat, o których mowa w § § 64 – 73 Statutu, co miesiąc z góry do dnia 25-go każdego miesiąca.
2. Użytkownik lokalu ubiegający się o wydanie przez Spółdzielnię zaświadczenia o przysługującym mu prawie do lokalu, mogącego stanowić podstawę zbycia lokalu, obowiązany jest uregulować bieżące należności za eksploatację i utrzymanie lokalu łącznie z miesiącem, w którym zaświadczenie jest wydawane, przed wydaniem mu zaświadczenia.
3. Następca prawny przejmuje korzyści i ciężary z tytułu rozliczenia centralnego ogrzewania opłaty za podgrzanie ciepłej wody użytkowej oraz z tytułu rozliczenia zimnej wody wraz ze ściekami z chwilą podpisania aktu notarialnego.
4. Osoby ubiegające się o wydanie zaświadczenia wnoszą z tego tytułu opłatę w wysokości uchwalonej przez Zarząd. Osoby o których mowa w ust. 1 ponoszą koszty wezwania przedsądowego kierowanego przez spółdzielnię do nich, w wysokości



uchwalonej przez Zarząd Spółdzielni.

5. Właściciele lokali nie będących członkami Spółdzielni, obowiązani są do uiszczania opłat wskazanych w ust. 1 na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem postanowień § 75 i § 76 Statutu.
6. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. 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 osoby, o których mowa wyżej, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości tych opłat wymaga również uzasadnienia na piśmie.
7. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
8. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzsółdzielczym, o którym mowa w §§ 21 – 23 Statutu lub bezpośrednio na drodze sądowej.
9. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
10. W przypadku wystąpienia na drogę sądową przez osoby, o których mowa w ust. 8 i 9 ponoszą one opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
11. Obowiązek uiszczenia opłat, o których mowa w ust. 1, powstaje z dniem uzyskania tytułu prawnego, a ustaje z dniem opróżnienia lokalu przez użytkownika lokalu i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.
12. Za zapłatę opłat, o których mowa w ust. 1, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
13. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 10, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 75

W przypadku, gdy Walne Zgromadzenie podejmie decyzję o przeznaczeniu części nadwyżki bilansowej za poprzedni rok obrotowy na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości lub na zwiększenie funduszu remontowego nieruchomości, realizacja tej decyzji następuje w ten sposób, że kwotę przeznaczoną na pokrycie wydatków dzieli się przez łączną powierzchnię użytkową wszystkich samodzielnych lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni należących do członków Spółdzielni i tak wyliczoną stawkę (w groszach na metr kwadratowy) mnoży się przez powierzchnię użytkową każdego lokalu należącego do członka Spółdzielni.

§ 76

1. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni:

- 1) pokrywają koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, o których mowa w § 62 Statutu,
 - 2) uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, o których mowa w § 61 ust. 1 punkt 15 Statutu,
 - 3) uczestniczą w pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w danych budynkach lub osiedlu, o których mowa w § 59 ust. 4 i 5 Statutu.
2. Wysokość wydatków poniesionych przez Spółdzielnię w roku obrotowym na pokrycie określonych w ust. 1 kosztów, obciążających właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni, ustala się w ten sposób, iż sumę kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, dzieli się na poszczególne lokale proporcjonalnie do udziałów właścicieli lokali wyodrębnionych w nieruchomości wspólnej i udziałów pozostających własnością Spółdzielni.
3. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej jego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku położonym w obrębie nieruchomości wspólnej, o której mowa w § 60 ust. 1 Statutu.
4. Na wniosek większości właścicieli lokali zamieszkujących w budynku, obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę w sprawie zwiększenia obciążeń właścicieli lokali użytkowych położonych w tym budynku, z tytułu eksploatacji nieruchomości wspólnej.
5. Na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1, właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni uiszczają miesięczne zaliczki w wysokości opłat za używanie lokali, o których mowa w § 74 ust. 1 Statutu, na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
6. W terminie do dnia 30 kwietnia każdego kolejnego roku kalendarzowego, Spółdzielnia obowiązana jest dokonać rozliczenia kosztów obciążających właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni, na zasadach określonych w ust. 1 – 3.
7. W przypadku, gdy w wyniku rozliczenia, o którym mowa w ust. 5, wykazana zostanie nadpłata lub niedopłata w stosunku do sumy opłat za używanie lokalu wpłaconych zaliczkowo na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu: w ciągu 30 dni od dnia doręczenia rozliczenia właściciel obowiązany jest do wpłacenia różnicy w przypadku niedopłaty, a Spółdzielnia obowiązana jest do zwrotu nadpłaty.

§ 77

1. Od nie wpłaconych w terminie opłat, o których mowa w § 74 ustęp 1, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie.
2. Zarząd może w wyjątkowych wypadkach odstąpić od dochodzenia odsetek, o których mowa w ust. 1, pod warunkiem uregulowania w całości należności głównej.

§ 78

1. Realizacja na rzecz członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni lub osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze

własnościowe prawa do lokali, dodatkowych czynności nie kalkulowanych w ciężar opłaty eksploatacyjnej, rozliczana jest poprzez obciążenie tych osób w formie opłat jednorazowych lub opłat stałych. Zasady wnoszenia i rozliczania tych opłat ustala Rada Nadzorcza.

2. Inne opłaty i składniki opłat za używane lokale, które wynikają z przepisów Statutu lub z innych przepisów ogólnie obowiązujących, a także wynikające ze zmiany cen i usług – ustala Zarząd Spółdzielni.

4. Zasady korzystania z lokali

§ 79

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

§ 80

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii.
2. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale.
3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
4. Po wcześniejszym uzgodnieniu z nią terminu, osoba korzystająca z lokalu powinna udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.

§ 81

1. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
2. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się

do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

3. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
4. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 2 i 3, jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku, poz. 1610 – z późniejszymi zmianami).

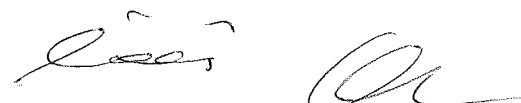
§ 82

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu, do którego ustanowiono spółdzielcze prawo do lokalu, nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
2. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu, o którym mowa w ust. 1, miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności, w ciągu 7 dni od zaistnienia takiej okoliczności.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

5. Naprawy wewnątrz lokali obciążające spółdzielnię lub użytkowników lokali

§ 83

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany:
 - 1) wewnętrznej instalacji wodociągowej do pierwszego zaworu odcinającego,
 - 2) instalacji gazowej bez urządzeń odbiorczych,
 - 3) instalacji centralnego ogrzewania, z wyjątkiem lokali, w których zainstalowane jest ogrzewanie etażowe,
 - 4) instalacji kanalizacyjnej ograniczonego jedynie do pionu kanalizacyjnego,
 - 5) instalacji elektrycznej bez osprzętu i zabezpieczeń w odniesieniu do projektu pierwotnego nie uwzględniającego modernizacji i przeróbek wewnątrz lokalu,
 - 6) instalacji anteny zbiorczej z wyjątkiem osprzętu.
2. Na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 1, o ile uzyska na ten cel dodatkowe środki finansowe.
3. Naprawy i konserwacje wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni, obciążają użytkowników tych lokali. Użytkownicy lokali obowiązani są w szczególności do:
 - 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych,



- okładzin ceramicznych wraz z okładzinami ceramicznymi balkonów, tarasów i loggii,
- 2) naprawy i wymiany okien i drzwi,
 - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu, włącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 5) naprawy uszkodzonych tynków ścian i sufitów oraz ich malowania lub tapetowania,
 - 6) malowania drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
4. Naprawy wszelkich urządzeń i instalacji oraz usuwanie awarii wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkowników lokali lub osób wspólnie z nimi zamieszkałych, obciążają użytkowników lokali.

ROZDZIAŁ VI

ORGANY SPÓŁDZIELNI

1. Postanowienia ogólne

§ 84

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Podstawowym zadaniem wszystkich organów Spółdzielni jest działanie w interesie jej członków oraz ochrona praw członków wynikających z przepisów ustawy, Prawa spółdzielczego i postanowień Statutu.

§ 85

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

§ 86

1. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu przed upływem kadencji następuje także w głosowaniu tajnym.
2. Na listach kandydatów do organów Spółdzielni obowiązuje kolejność alfabetyczna.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się głosy oddane za i przeciw uchwale, oraz głosy wstrzymujące się.
4. Członek organu Spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą w sprawie,

która dotyczy wyłącznie jego uprawnień członkowskich lub praw majątkowych w Spółdzielni.

5. Członek organu Spółdzielni podlega ponadto wyłączeniu od głosowania w sprawach podmiotów gospodarczych, w których członek ten uczestniczy jako właściciel, wspólnik lub członek władz, prowadzących działalność na rzecz Spółdzielni lub z wykorzystaniem majątku Spółdzielni.

§ 87

1. Członkowie Rady Nadzorczej obowiązani są – z zastrzeżeniem postanowień ust. 2 – do zachowania w tajemnicy wszelkich danych zawartych w dokumentach sporządzanych i gromadzonych przez Spółdzielnię (a w szczególności w aktach członkowskich, administracyjnych i osobowych), stanowiących dane osobowe w rozumieniu ustawy z dnia 10 maja 2018 roku o ochronie danych osobowych (tekst jednolity: Dz. U. 2019, poz. 1781), a także informacji dotyczących sytuacji finansowej i gospodarczej Spółdzielni oraz zobowiązań wobec jej kontrahentów.
2. Obowiązek przestrzegania tajemnicy nie dotyczy danych i informacji, do których dostęp został zagwarantowany członkom Spółdzielni w ustawie, Prawie spółdzielczym, w innych obowiązujących ustawach lub w Statucie.

§ 88

Do organów Spółdzielni może kandydować osoba, która ma pełną zdolność do czynności prawnych i korzysta z pełni praw publicznych oraz nie była skazana prawomocnym wyrokiem sądu za umyślne przestępstwo ścigane z oskarżenia publicznego lub umyślne przestępstwo skarbowe.

2. Walne Zgromadzenie

A. Postanowienia ogólne

§ 89

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
3. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Ilekroć w niniejszym rozdziale jest mowa o członku należy przez to rozumieć również pełnomocnika.
4. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności. Członek może skorzystać z wzoru pełnomocnictwa ustalonego przez Zarząd. Pełnomocnictwo jest przekazywane obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisywaniu listy obecności i zostaje dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
5. Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez obsługę prawną Walnego Zgromadzenia. Dopuszczonego pełnomocnika wpisuje się na listę pełnomocnictw, która podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
6. 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.

7. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 90

Osoby kandydujące składają organowi wybierającemu wraz ze zgodą na kandydowanie pisemne oświadczenie, że nie naruszają postanowień § 88 i § 114 Statutu.

§ 91

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni;
- 2) rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdania finansowego, sprawozdania Rady Nadzorczej, sprawozdania Zarządu oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków i organów Spółdzielni w tych sprawach;
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu;
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z protokołu z lustracji oraz podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni;
- 5) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat;
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;
- 7) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć;
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni;
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej;
- 10) uchwalanie zmian Statutu Spółdzielni;
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku spółdzielczego i wystąpienia ze związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie, wybór delegatów na zjazd związku;
- 12) wybieranie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej, a także podejmowanie uchwał o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszonego członka Rady Nadzorczej;
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich;
- 14) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej i regulaminu Zarządu – obejmującego również zasady wynagradzania członków Zarządu.

B. Zwolywanie Walnego Zgromadzenia

§ 92

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do 30 czerwca.
2. Ponadto Zarząd może zwołać Walne Zgromadzenie w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać także Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/5 (jednej piątej) członków Spółdzielni.

4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione na piśmie i określać cel zwołania Walnego Zgromadzenia.
5. Walne Zgromadzenie zwołane na żądanie, o którym mowa w ust. 3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
6. Zarząd obowiązany jest również zwołać Walne Zgromadzenie w przypadku zaistnienia sytuacji przewidzianej w § 113 ust. 5 Statutu.

§ 93

1. Zawiadomienie o Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać informacje o porządku obrad oraz o czasie i miejscu obrad Walnego Zgromadzenia.
2. Zawiadomienie o Walnym Zgromadzeniu powinno także zawierać informację o miejscu i terminie wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, sprawozdanie finansowe wraz z opinią badającego, sprawozdanie Rady Nadzorczej, oraz projekty uchwał wraz z uzasadnieniem, 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. Ponadto dokumenty te są umieszczane na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 94

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Zawiadomienia dokonuje Zarząd Spółdzielni poprzez wywieszenie pisemnej informacji na klatkach schodowych budynków i umieszczenie jej na stronie internetowej Spółdzielni.
3. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć, w terminie określonym w ust. 1, członkom Rady Nadzorczej i Krajowej Radzie Spółdzielczej.
4. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć – co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia członkowi, który wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej o wygaśnięciu przysługującego członkowi spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 95

1. Projekty uchwał wraz z uzasadnieniem 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.
2. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, co najmniej na 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
3. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia, ustalony z uwzględnieniem żądań, o których mowa w ust. 1 oraz zmian dokonanych przez Zarząd, winien zostać wyłożony w sposób określony

w § 93 ust. 3 Statutu, na 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. O zmienionym porządku obrad członkowie Spółdzielni zawiadamiani są w trybie określonym w § 93 ust. 2 Statutu.

4. Na 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia winny zostać również wyłożone projekty uchwał, w tym uchwał wraz z uzasadnieniem przygotowanych w wyniku żądań, o których mowa w ust. 1. Wyłożenie projektów uchwał następuje w sposób określony w § 93 ust. 3 Statutu.
5. Członek ma prawo zgłaszania w formie pisemnej poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.


§ 96

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób i w terminach określonych w § 93, § 94 i § 95 ust. 4 Statutu. Postanowienie to nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków, jeżeli zostało prawidłowo zwołane. Także w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu z wyjątkiem spraw dla których Prawo spółdzielcze wymaga większości kwalifikowanej, a mianowicie:
 - 1) większości 3/4 głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu dla uchwały w przedmiocie likwidacji Spółdzielni i przywrócenia działalności Spółdzielni po jej postawieniu w stan likwidacji,
 - 2) większości 2/3 głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu dla uchwały w przedmiocie zmiany Statutu, połączenia Spółdzielni, zbycia nieruchomości oraz odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji.

C. Tryb obradowania

§ 97

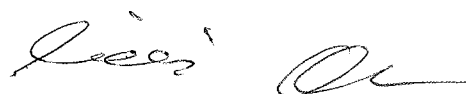
1. Członek Spółdzielni biorący udział w Walnym Zgromadzeniu jest zobowiązany do podpisania listy obecności prowadzonej przez wyznaczonych przez Zarząd Spółdzielni pracowników. Po podpisaniu listy obecności członek Spółdzielni otrzymuje mandat uprawniający do udziału w Walnym Zgromadzeniu.
2. Jeżeli pracownik prowadzący listy obecności ma wątpliwości co do tożsamości członka może poprosić go o okazanie dowodu osobistego lub innego dokumentu potwierdzającego tożsamość.
3. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu z Walnego Zgromadzenia.



4. Oprócz członków Spółdzielni, w Walnym Zgromadzeniu mogą brać udział z głosem doradczym jednak bez prawa głosowania:
 - 1) członkowie Zarządu,
 - 2) przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej,
 - 3) goście i eksperci zaproszeni przez Zarząd Spółdzielni w uzgodnieniu z Radą Nadzorczą,
 - 4) pracownicy Spółdzielni wykonujący obsługę Walnego Zgromadzenia.
5. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu z prawem zabierania głosu i głosowania. Inne osoby mogące w myśl Statutu uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu – mogą zabierać głos w dyskusji, jednakże bez prawa głosowania.
6. Przy rozpatrywaniu odwołań od uchwał Rady Nadzorczej o wygaśnięciu przysługującego członkowi spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na Walnym Zgromadzeniu mogą być obecni członkowie, którzy wniosli odwołania. Mogą brać udział również ich pełnomocnicy lub eksperci, którzy obowiązani są okazać dokument tożsamości i przedłożyć udzielone im pełnomocnictwo w Komisji Mandatowo - Skrutacyjnej lub powołać się na wcześniej udzielone pełnomocnictwo (złożone do akt Spółdzielni).

§ 98

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej, lub inny upoważniony przez Radę Nadzorczą członek Rady Nadzorczej.
2. Do pomocy przy obliczaniu wyników głosowania otwierający Walne Zgromadzenie wyznacza spośród członków Spółdzielni 3 osoby, które działają do chwili wyboru Prezydium Walnego Zgromadzenia oraz członków Komisji Mandatowo- Skrutacyjnej.
3. Otwierający posiedzenie Walnego Zgromadzenia przeprowadza wybór Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia i przekazuje mu prowadzenie obrad. Następnie Przewodniczący Walnego Zgromadzenia przeprowadza wybór pozostałych dwóch członków Prezydium tj. Zastępcy i Sekretarza. Wyboru członków Prezydium Walnego Zgromadzenia dokonuje się w głosowaniu jawnym spośród obecnych członków.
4. Prawo zgłaszania kandydatów do Prezydium przysługuje każdemu obecnemu członkowi Spółdzielni.
5. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
6. Jeżeli Prezydium inaczej nie postanowi, do:
 - 1) zastępcy przewodniczącego należy czasowe wyręczanie przewodniczącego w przewodniczeniu obradom, prowadzenie listy osób zgłaszających się do głosu, komunikowanie się z komisjami,
 - 2) sekretarza należy nadzór nad prowadzeniem listy obecności i protokołowaniem obrad.
7. Przewodniczący może zwrócić się do członka Prezydium o wykonanie określonych czynności związanych z prowadzeniem obrad lub głosowaniem.
8. Zadaniem Prezydium Walnego Zgromadzenia jest:
 - 1) sprawdzenie, czy członkowie zostali zawiadomieni o terminie i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zgodnie z postanowieniami ustawy, Prawa Spółdzielczego oraz Statutu
 - 2) sporządzenie – na podstawie informacji, o których mowa w pkt.1 i sprawdzeniu listy obecności w celu ustalenia liczby członków obecnych i uprawnionych do udziału w Walnym Zgromadzeniu, oraz sprawdzeniu czy osoby reprezentujące



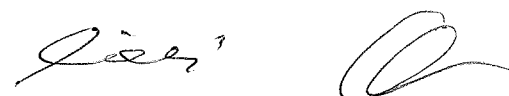
członków nie mających pełnej zdolności do czynności prawnych oraz pełnomocnicy członków osób prawnych przedstawiły odpowiednie dokumenty, potwierdzające ich uprawnienia do udziału w Zebraniu – sprawozdania o zdolności Walnego Zgromadzenia do podejmowania prawomocnych uchwał i przedstawienie go Walnemu Zgromadzeniu na wezwanie Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.

§ 99

1. Po dokonaniu wyboru Prezydium, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia odczytuje listę pełnomocnictw oraz porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu, z uwzględnieniem zmian, o których mowa w § 95 ust. 4 Statutu, i zarządza głosowanie w sprawie zatwierdzenia tego porządku obrad.
2. Walne Zgromadzenie może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odłożyć je do następnego posiedzenia a także odroczyć swe obrady na czas nie przekraczający 4 tygodni. W celu usprawnienia przebiegu obrad Walne Zgromadzenie może także dokonać w trakcie obrad zmian w kolejności rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Odroczenie obrad Walnego Zgromadzenia może nastąpić w szczególności wówczas, gdy liczba przybyłych na zebranie członków jest tak duża, że z przyczyn organizacyjno – technicznych nie można kontynuować obrad. Decyzję o odroczeniu posiedzenia Walnego Zgromadzenia na okres nie przekraczający 4 tygodni, podejmuje w takim przypadku Prezydium lub Przewodniczący Walnego Zgromadzenia. Jeżeli z przyczyn określonych w zdaniu poprzedzającym nie zdołano wybrać Prezydium, ani Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia, odroczenie obrad ogłasza obecny Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
4. W razie odroczenia obrad wszyscy członkowie spółdzielni muszą zostać ponownie zawiadomieni na piśmie o terminie i miejscu, w którym obrady Walnego Zgromadzenia będą kontynuowane. Dokonany na przerwany posiedzeniu wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia oraz komisji pozostaje w mocy. W razie nieobecności osoby wybranej do Prezydium lub komisji, Walne Zgromadzenie na jej miejsce dokonuje wyboru uzupełniającego.

§ 100

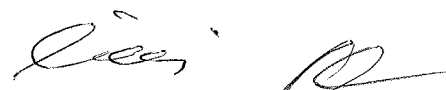
1. Walne Zgromadzenie wybiera spośród obecnych członków Komisję Mandatowo – Skrutacyjną w składzie 3-6 osób. Komisja wybiera ze swego grona Przewodniczącego, Zastępcę oraz Sekretarza.
2. Zadaniem Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej jest:
 - 1) sprawdzenie listy obecności w celu ustalenia liczby członków obecnych i uprawnionych do udziału w Walnym Zgromadzeniu, oraz sprawdzenie czy osoby reprezentujące członków nie mających pełnej zdolności do czynności prawnych oraz pełnomocnicy członków osób prawnych przedstawiły odpowiednie dokumenty, potwierdzające ich uprawnienia do udziału w Walnym Zgromadzeniu,
 - 2) przyjmowanie zgłoszeń kandydatów na członków Rady Nadzorczej i przygotowywanie w porządku alfabetycznym list kandydatów do przeprowadzenia wyborów,
 - 3) przeprowadzenie głosowania tajnego na członków Rady Nadzorczej,
 - 4) obliczanie i podawanie wyników głosowania,



- 5) przeprowadzanie głosowań jawnych.
3. Z czynności Komisji Skrutacyjno-Mandatowej sporządza się protokół podpisywany przez jej Przewodniczącego i Sekretarza.

§ 101

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością ustaloną w porządku obrad.
2. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady Walnego Zgromadzenia referuje przedstawiciel organu Spółdzielni, do którego kompetencji ona należy, albo inna osoba upoważniona przez Zarząd Spółdzielni.
3. Po przedstawieniu (zreferowaniu) sprawy zamieszczonej w porządku obrad, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Za zgodą większości obecnych dyskusja może być przeprowadzona łącznie nad kilkoma punktami porządku obrad.
4. Wystąpienie w dyskusji nie może trwać dłużej niż 5 minut, a wystąpienie polemiczne 3 minuty. W uzasadnionych przypadkach Przewodniczący Walnego Zgromadzenia może przedłużyć czas wystąpienia do 10 minut.
5. W razie przekroczenia dopuszczalnego czasu wystąpienia lub odbiegania od tematu dyskusji, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zwraca mówcy uwagę, a jeżeli okaże się ona bezskuteczna, odbiera mówcy głos.
6. W danej sprawie członek Spółdzielni może zabierać głos tylko dwa razy.
7. Prawo zabierania głosu poza kolejnością przysługuje Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej, referentowi sprawy będącej przedmiotem dyskusji oraz przedstawicielom Krajowej Rady Spółdzielczej.
8. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela poza kolejnością głosu członkom Spółdzielni oraz zgłaszającym się członkom Zarządu lub Rady Nadzorczej. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, w szczególności dotyczące:
 - 1) ograniczania czasu zabierania głosu w danej sprawie,
 - 2) za zgodą Walnego Zgromadzenia przerywania dyskusji na czas wykonywania innych czynności, np. przeprowadzania wyborów,
 - 3) zarządzenia przerwy w obradach,
 - 4) zamknięcia dyskusji w danej sprawie i przeprowadzenia głosowania,
 - 5) przeprowadzenia głosowania tajnego,
 - 6) zamknięcia listy mówców w danej sprawie,
 - 7) wnioski w innych sprawach formalnych mogących mieć znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad i głosowań.
9. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy – jeden za i jeden przeciw wnioskowi, po czym Przewodniczący poddaje wniosek pod głosowanie.
10. Przewodniczący ogłasza możliwość składania wniosków do Sekretarza Walnego Zgromadzenia. Wnioski powinny być złożone na piśmie z podaniem imienia i nazwiska, i numeru mandatu, i stanowią załącznik do protokołu Walnego Zgromadzenia. Wnioski zgłaszane w trakcie wystąpienia odnotowuje się w protokole Walnego Zgromadzenia.



§ 102

1. Po zamknięciu dyskusji Przewodniczący poddaje pod głosowanie zgłoszone poprawki do projektów uchwał, a następnie projekty uchwał.
2. Przed przystąpieniem do głosowania Przewodniczący Walnego Zgromadzenia podaje do wiadomości obecnych, jakie projekty uchwał i poprawki wpłynęły w trybie określonym w § 95 Statutu i ustala kolejność głosowania.
3. Głosowanie nad projektami uchwał odbywa się w ten sposób, że najpierw poddaje się pod głosowanie poprawki, w pierwszej kolejności najdalej idące, a następnie projekt uchwały wraz z przyjętymi poprawkami.
4. Poprawki przyjmowane są zwykłą większością głosów. Uchwały wraz z przyjętymi poprawkami przyjmowane są również zwykłą większością głosów chyba, że ustawa, Prawo spółdzielcze, lub Statut wymagają dla przyjęcia danej uchwały kwalifikowanej większości głosów.
5. Głosowanie na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie. Głosowanie tajne przeprowadza się tylko w sprawie wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej, odwołania członków Zarządu, jak również na wniosek przyjęty zwykłą większością głosów.
6. Głosowanie jawne odbywa się poprzez podniesienie mandatu na wezwanie Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia: „kto jest za uchwałą, kto jest przeciw, kto się wstrzymał”.

§ 103

Obecni na Walnym Zgromadzeniu mogą zgłaszać podczas obrad wnioski nie objęte porządkiem obrad. Składane wnioski nie są przyjmowane w formie uchwały, ale są ujęte w protokole z obrad Walnego Zgromadzenia. Zgłaszane wnioski są rozpatrywane przez Radę Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni zgodnie z kompetencjami. Informacja o sposobie rozpatrzenia tych wniosków jest przekazywana przez Zarząd Spółdzielni na następnym Walnym Zgromadzeniu.

§ 104

1. Uchwała Walnego Zgromadzenia powinna zawierać:
 - 1) numer uchwały wg kolejności jej podjęcia, datę i tytuł
 - 2) podstawę prawną
 - 3) postanowienia merytoryczne
 - 4) określenie organu odpowiedzialnego za wykonanie uchwały
 - 5) termin wejścia w życie i ewentualnie czas jej obowiązywania
 - 6) postanowienia końcowe
2. Uchwały są podpisywane przez Przewodniczącego i Sekretarza Walnego Zgromadzenia.
3. Oryginały uchwał ewidencjonuje się i przechowuje wraz z protokołem z Walnego Zgromadzenia w Biurze Spółdzielni.

§ 105

1. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej, zgłaszają do Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu.

3. Zgłoszenie kandydatów powinno być dokonane na piśmie. Zgłaszający podaje swoje imię i nazwisko i numer mandatu oraz imię i nazwisko kandydata.
4. Kandydatami na członków Rady Nadzorczej, mogą być wyłącznie członkowie Spółdzielni, którzy osobiście wyrazili zgodę na kandydowanie. Zgoda na kandydowanie nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu członka Spółdzielni musi być wyrażona na piśmie z podpisem poświadczonym przez notariusza lub pracownika Działu Członkowskiego Spółdzielni. Kandydaci obecni na Walnym Zgromadzeniu na wezwanie Przewodniczącego składają ustne oświadczenie dotyczące zgody na kandydowanie.
5. Po wyczerpaniu zgłoszeń kandydatów, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poddaje pod głosowanie wnioski o zamknięcie listy kandydatów.
6. Członkowie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować w wyborach obsługiwanych przez tą Komisję.
7. Przed przystąpieniem do wyborów Przewodniczący Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej ogłasza listę kandydatów, ułożoną w porządku alfabetycznym, a Przewodniczący Walnego Zgromadzenia umożliwia obecnym kandydatom zaprezentowanie swojej osoby. Kandydaci nieobecni mogą złożyć na piśmie krótką charakterystykę swojej osoby, która winna zostać odczytana przez członka Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej. Każdy członek Spółdzielni biorący udział w Walnym Zgromadzeniu ma prawo wypowiedzieć się na temat kandydata i zadawać obecnemu kandydatowi pytania dotyczące jego działalności w spółdzielczości mieszkaniowej i planowanej pracy w organach Spółdzielni.

§ 106

1. Głosowanie tajne odbywa się poprzez złożenie kart wyborczych do urny, w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej. Karty wyborcze dla każdego tajnego głosowania na Walnym Zgromadzeniu winny zostać wydrukowane w sposób pozwalający odróżnić je od kart wyborczych użytych do innych głosowań.
2. Karty wyborcze wręcza uprawnionym do głosowania (posiadającym mandat) Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, po czym Przewodniczący Walnego Zgromadzenia wyznacza czas na wypełnienie tych kart. Po upływie tego czasu jeden z członków Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej odczytuje z listy obecności nazwiska uprawnionych do głosowania i wyczytani kolejno podchodzą do urny i wrzucają do niej swoje karty do głosowania.
3. Głosujący powinien skreślić na karcie wyborczej nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
4. Głos jest ważny, jeżeli został oddany za pomocą karty wyborczej, a liczba nie skreślonych nazwisk kandydatów jest mniejsza lub równa liczbie miejsc do obsadzenia w drodze wyborów.
5. Głos uznaje się za nieważny, w przypadku gdy:
 - 1) na karcie wyborczej liczba nie skreślonych nazwisk kandydatów przekracza liczbę miejsc do obsadzenia w drodze wyborów,
 - 2) oddany został na przekreślonej lub przedartej karcie wyborczej,
 - 3) głosujący nie dokonał skreśleń nazwisk kandydatów, których nie popiera, lecz oznaczył nazwiska popieranych kandydatów w inny, niedopuszczony przez statut sposób (np. stawiając „krzyżyk”, „kółeczko”, podkreślając itp.)
6. Komisja Mandatowo-Skrutacyjna Walnego Zgromadzenia dokonuje zebrania kart



wyborczych oraz ustalenia, zgodnie z kryteriami określonymi w ust. 4 i 5: liczby głosów oddanych, liczby głosów ważnych i liczby głosów nieważnych oraz umieszcza w protokole wyniki powyższych ustaleń. Następnie Komisja Mandatowo-Skrutacyjna dokonuje obliczenia wszystkich ważnie oddanych głosów i ustala liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów.

7. Za wybranego uważa się kandydata, który otrzymał największą liczbę ważnie oddanych głosów, w ramach liczby miejsc przewidzianych do obsadzenia w drodze wyborów.
8. W przypadku, gdy w wyniku wyborów dwóch lub więcej kandydatów uzyska równą liczbę głosów i spowoduje to przekroczenie liczby wybranych kandydatów w stosunku do liczby miejsc przewidzianych do obsadzenia w drodze wyborów, zarządza się wybory uzupełniające między tymi kandydatami, z zachowaniem zasad określonych w niniejszym paragrafie.
9. Z posiedzenia Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia sporządzany jest protokół, w którym ustala się łączną liczbę głosujących (oddanych kart wyborczych), liczbę głosów (kart wyborczych) nieważnych, liczbę głosów oddanych ogółem na wszystkich kandydatów oraz liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów, a także imiona i nazwiska kandydatów wybranych. Protokół podpisują wszyscy obecni członkowie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.

§ 107

Sprawy dotyczące sposobu obradowania nie objęte postanowieniami Statutu rozstrzyga Prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 108

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

§ 109

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków i wszystkie organy Spółdzielni. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
2. Członek Spółdzielni może w trybie określonym w art. 42 Prawa spółdzielczego wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia, jeżeli jest ona sprzeczna z ustawą, postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

4. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 3 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
5. Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni, może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w art. 42 Prawa spółdzielczego, w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

§ 110

1. O uchwałach przyjętych przez Walne Zgromadzenie oraz o wyborze członków Rady Nadzorczej Spółdzielni, Zarząd informuje wszystkich członków przez zamieszczenie komunikatu w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej spółdzielni.
2. Protokoły, sprawozdania i inne materiały dotyczące obrad i głosowań Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez okres 10 lat.

3. Rada Nadzorcza.

§ 111

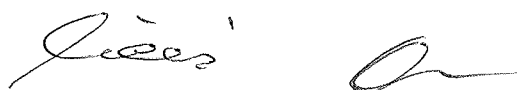
1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. W celu wykonania swych zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa okresowe sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 112

1. Członkowie Rady, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2, otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału, w wysokości 24 % brutto minimalnego wynagrodzenia za pracę.
2. Przewodniczący Rady Nadzorczej otrzymuje za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału 30%, a zastępca przewodniczącego Rady Nadzorczej, sekretarz Rady Nadzorczej i przewodniczący komisji stałych w wysokości 27% brutto minimalnego wynagrodzenia za pracę.

§ 113

1. Rada Nadzorcza składa się z 3 do 5 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez tę osobę prawną.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Jeżeli zwyczajne Walne Zgromadzenie nie zostanie zwołane w terminie określonym w § 92 ust. 1 Statutu, mandaty członków Rady wygasają z chwilą wyboru nowych członków Rady Nadzorczej w roku, w którym upływa kadencja, nie później jednak, niż z końcem tego roku.
3. Członek Rady Nadzorczej traci mandat przed upływem kadencji w razie:
 - 1) zrzeczenia się mandatu,
 - 2) ustania członkostwa Spółdzielni,



- 3) odwołania go przez Walne Zgromadzenie,
 - 4) zawarcia ze Spółdzielnią umowy o pracę,
 - 5) odwołania pełnomocnictwa przez osobę prawną.
4. Na miejsce członka Rady, którego mandat wygasł w czasie trwania kadencji, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje uzupełniającego wyboru członka Rady Nadzorczej, na okres do końca tej kadencji.
 5. W przypadku, gdy pomiędzy kolejnymi Walnymi Zgromadzeniami nastąpi wygaśnięcie co najmniej 3 mandatów członków Rady, Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie w celu uzupełnienia składu Rady Nadzorczej. Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w ciągu 6 tygodni od dnia, w którym liczba wakujących mandatów przekroczy limit określony w zdaniu poprzedzającym.

§ 114

1. Do Rady Nadzorczej nie mogą kandydować ani zostać w ważny sposób wybrane osoby będące pracownikami Spółdzielni a także osoby, które sprawowały mandat członka Rady przez ostatnie dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
2. W skład Rady nie mogą wchodzić: osoby będące pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub pełnomocnikami w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej.
3. Członkowie Rady Nadzorczej oraz osoby pozostające z członkami Rady w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej nie mogą zajmować się działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni.

§ 115

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planu ekonomiczno-finansowego i planu remontów na dany rok,
 - 2) nadzór i kontrola nad działalnością Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) nadzorowanie i kontrola sposobu przeprowadzania w Spółdzielni postępowań o udzielenie zamówienia na wykonanie robót budowlanych lub usług przez wykonawców zewnętrznych,
 - c) nadzorowanie i kontrola organizowanych przez Spółdzielnię przetargów na zbycie praw do lokali,
 - d) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych – ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - e) przeprowadzenie kontroli sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków;
 - 3) określenie sposobu weryfikacji sprawozdania finansowego i ewentualny wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych o ile Spółdzielnia podda badaniu sprawozdanie finansowe w trybie ustawy o rachunkowości;
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia

zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.

5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;

6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu;

7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych wraz z wnioskami w przedmiocie absolutorium dla członków Zarządu;

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 przez nią upoważnionych,

9) wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego Zastępcy.

10) uchwalanie niezbędnych regulaminów, z wyjątkiem regulaminów zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Zarządu;

11) podejmowanie uchwał o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;

12) podejmowanie uchwał w sprawach zawieszenia członka Rady w pełnieniu czynności.

13) podejmowanie – na wniosek większości właścicieli lokali zamieszkujących w budynku (budynkach), obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej – uchwał w sprawie zwiększenia obciążeń właścicieli lokali użytkowych położonych w tym budynku, z tytułu eksploatacji nieruchomości wspólnej;

14) wykonywanie innych czynności przewidzianych w postanowieniach Statutu;

15) występowanie do Zarządu Spółdzielni z wnioskiem, o którym mowa w § 42 ust. 2 Statutu;

16) wybór podmiotu przeprowadzającego lustrację w Spółdzielni oraz udział w prowadzonej lustracji.

2. Rada Nadzorcza ustala wykaz regulaminów, których uchwalanie należy do kompetencji Zarządu, w odrębnej uchwale.

§ 116

W celu usprawnienia swej pracy Rada Nadzorcza może powołać ze swego grona komisje stałe lub czasowe.

§ 117

Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium w którego skład wchodzi: przewodniczący Rady Nadzorczej, jego zastępca i sekretarz, których zadaniem jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

§ 118

Szczegółowe postanowienia dotyczące trybu zwoływania posiedzeń, sposobu i warunków podejmowania uchwał i innych spraw organizacyjnych Rady Nadzorczej zawiera jej regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

4. Zarząd

§ 119

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie dla innych organów.

§ 120

1. Zarząd składa się z 2 członków, w tym Prezesa Zarządu i Zastępcy Prezesa Zarządu – Głównego Księgowego, wybranych przez Radę Nadzorczą w drodze konkursu. Zasady przeprowadzenia konkursu określa Rada Nadzorcza.
2. Członkiem Zarządu powinna być osoba posiadająca wyższe wykształcenie, odpowiednią wiedzę fachową. Członkiem Zarządu nie może być osoba, która zajmuje się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczy jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni oraz we władzach wszystkich podmiotów mających zawarte ze Spółdzielnią umowy o dostawy lub usługi. Naruszenie zasady konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka zarządu.
3. Wynagrodzenia członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza zgodnie z regulaminem Zarządu, o którym mowa w § 91 pkt 14 Statutu.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni stosunek pracy nawiązuje Rada Nadzorcza na podstawie umowy o pracę.
5. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać poszczególnych członków Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. W szczególności Rada może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium, a których nie odwołało Walne Zgromadzenie. Odwołanie nie narusza uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy.
6. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub dwóch swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu przez okres niezbędny do uzupełnienia składu Zarządu zgodnie z ustępem 1. Członek Rady Nadzorczej oddelegowany do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu, nie wykonuje w tym okresie mandatu członka Rady Nadzorczej, a w szczególności nie korzysta z prawa głosu oraz z biernego i czynnego prawa wyborczego do organów Rady.

§ 121

1. Zarząd może udzielić jednemu ze swych członków lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni albo z kierowaniem działalnością wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do wykonywania czynności określonego rodzaju lub pełnomocnictwa do poszczególnych czynności.
2. Osoba umocowana do kierowania bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni jest również uprawniona do dokonywania czynności w sprawach z zakresu prawa pracy w imieniu Spółdzielni, jako pracodawcy w rozumieniu Kodeksu pracy.
3. Osoba, o której mowa w ust. 2 kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu, z wyłączeniem spraw wymienionych w § 119 ust. 2 Statutu.
4. Udzielenie pełnomocnictwa wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej. Nie dotyczy

to pełnomocnictwa procesowego i pełnomocnictwa do poszczególnych czynności.

5. Postanowienia ust. 1 – 3 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

§ 122

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

§ 123

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

Rozdział VII

POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 124

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.

§ 125

W sprawach nie uregulowanych Statutem oraz uchwałami Walnego Zgromadzenia mają zastosowanie powszechnie obowiązujące przepisy prawa dotyczące spraw związanych z organizacją i funkcjonowaniem Spółdzielni.

§ 126

Statut wchodzi w życie po uchwaleniu przez Walne Zgromadzenie w dniu 30 czerwca 2022 roku z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania zmiany w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Secretan
Lezhu Celu

Przewodniczący WZ
Marek Natkowiec