STATUT

Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota – Dąbie” w Krakowie

uchwalony przez ZPC w dniu 31.01.2002r.
zarejestrowany w KRS pod nr 0000114808 w dniu 03.06.2002r.

Tekst jednolity, zawierający zmiany uchwalone przez:

1) ZPC w dniu 26.06.2003r., a zarejestrowane w KRS w dniu 21.08.2003r.
2) ZPC w dniu 24.06.2004r., a zarejestrowane w KRS w dniu 11.08.2004r.
3) ZPC w dniu 22.06.2006r., a zarejestrowane w KRS w dniu 18.08.2006r.
4) ZPC w dniu 28.11.2007r., a zarejestrowane w KRS w dniu 27.03.2008r.
5) Walne Zgromadzenie w dniu 24.06.2010r., a zarejestrowane w KRS w dniu 16.07.2010r.
6) Walne Zgromadzenie w dniu 28.06.2012r., a zarejestrowane w KRS w dniu 25.07.2012r.
7) Walne Zgromadzenie w dniu 30.05.2014r., a zarejestrowane w KRS w dniu 16.07.2014r.
8) Walne Zgromadzenie w dniu 29.06.2015r., a zarejestrowane w KRS w dniu 10.09.2015r.
9) Walne Zgromadzenie w dniu 09.06.2017r., a zarejestrowane w KRS w dniu 05.07.2017r.
10) Walne Zgromadzenie w dniu 22.06.2018r., a zarejestrowane w KRS w dniu 21.08.2018r.
11) Walne Zgromadzenie w dniu 14.06.2019r., a zarejestrowane w KRS w dniu 18.07.2019r.
12) Walne Zgromadzenie w dniu 25.06.2024r., a zarejestrowane w KRS w dniu 29.08.2024r.

SPIS TREŚCI:

ROZDZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE 2
ROZDZIAŁ II CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI 3
A/ Powstanie członkostwa 3
B/ Prawa i obowiązki członków 6
C/ Ustanie członkostwa 9
ROZDZIAŁ III PRAWA DO LOKALI 11
A/ Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego 11
B/ Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu 14
C/ Prawo odrębnej własności lokalu 15
ROZDZIAŁ IV WKŁADY 17
A/ Wkłady mieszkaniowe 17
B/ Wkłady budowlane 17
ROZDZIAŁ V UŻYWANIE LOKALI - ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW I PRZYCHODÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI 18
ROZDZIAŁ VI USTANOWIENIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU W DRODZE PRZETARGU 23
ROZDZIAŁVII LOKALE UŻYTKOWE I GARAŻE 24
ROZDZIAŁ VIII NAJEM LOKALI MIESZKALNYCH 24
ROZDZIAŁ IX POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE 25
ROZDZIAŁ X ORGANY SPÓŁDZIELNI 26
A/ Walne Zgromadzenie 26
B/ Rada Nadzorcza 34
C/ Zarząd Spółdzielni 37
Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu 38
ROZDZIAŁ XI GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI 39
ROZDZIAŁ XII LUSTRACJA 42
ROZDZIAŁ XIII LIKWIDACJA, ŁĄCZENIE, PODZIAŁ I UPADŁOŚĆ SPÓŁDZIELNI 42
ROZDZIAŁ XIV POSTANOWIENIA KOŃCOWE 43

ROZDZIAŁ I
POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa "Wspólnota-Dąbie".
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa "Wspólnota-Dąbie" zwana dalej "Spółdzielnią” działa na podstawie przepisów:
   a) ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych /Dz.U. z 2001r. Nr 4 poz. 27 z późniejszymi zmianami/.
   b) ustawy z dnia 16.09.1982r. ”Prawo spółdzielcze” /Dz.U. 1982 nr 30 poz. 210z późniejszymi zmianami/.
   c) ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowych zasobów gminy i o zmianie kodeksu cywilnego /Dz.U. z 2001r. Nr 71 poz.733 z późniejszymi zmianami/.
   d) ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali / Dz. U. 1994r. Nr 85 poz. 388 z późniejszymi zmianami/.
   e) ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami /Dz.U. Nr 1997 nr 115 poz. 741 z późniejszymi zmianami/.
   f) innych ustaw oraz postanowień niniejszego Statutu.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Kraków, ul. Ofiar Dąbia 4.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
3. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych i spółki prawa handlowego .
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 3

1. Celem działalności Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
   1) wynajem i zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków ,
   2) zarządzanie na zlecenie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków,
   3) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
   4) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
   5) ustanawianie na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do lokali oraz praw

odrębnej własności do znajdujących się w budynkach Spółdzielni lokali, stanowiących własność lub współwłasność.

3. Dla realizacji celu i przedmiotu działalności określonych w § 3 ust.1 i 2 Spółdzielnia:
   1) prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,
   2) ustanawia na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali oraz prawa odrębnej własności do lokali, znajdujących się w budynkach stanowiących własność Spółdzielni lub będących jej współwłasnością,
   3) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
   4) buduje lub nabywa budynki, lokale użytkowe i garaże,
   5) wynajmuje lokale mieszkalne i niemieszkalne,
   6) może sprzedawać lokale mieszkalne i niemieszkalne stanowiące jej własność,
   7) wydzierżawia grunty stanowiące jej własność lub będące w jej użytkowaniu wieczystym,
   8) prowadzi działalność remontową oraz propaguje i wdraża zasady racjonalnego gospodarowania mediami,
   9) może prowadzić działalność gospodarczą, w tym zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia i mienia jej członków na podstawie umów zawartych z właścicielami tych nieruchomości,
   10) może prowadzić działalność kulturalną.
4. Spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, a w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.

ROZDZIAŁ II
CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

A) Powstanie członkostwa

§ 4

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,
   4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą własności.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.

3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982r.- Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
5. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta z zastrzeżeniem ustępu 7.
6. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana jest członkiem Spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze.
7. Jeżeli prawo odrębnej własności do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje prawo odrębnej własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.
8. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część z nich są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 6 lub 7 i pozostają członkami Spółdzielni.

§ 5

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków osoby, która nabyła prawo odrębnej własności do lokalu jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać:
   1) imię i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej jej nazwę,
   2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje jej prawo,
   3) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji,
   4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
   5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu,

6) numer telefonu oraz ewentualnie adres mailowy.

3. Osoba, która złożyła deklarację zobowiązana jest do poinformowania Spółdzielni o każdej zmianie określonej w ust. 2 w terminie 7 dni od zaistnienia tych okoliczności. W przypadku niepoinformowania Spółdzielni o zmianach, uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.

§ 6

1. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd Spółdzielni .
2. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
3. Zarząd Spółdzielni lub osoba przez niego upoważniona prowadzi rejestr członków zawierający:
   1) imię i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej jej nazwę,
   2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje jej prawo,
   3) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej siedzibę,
   4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
   5) wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów oraz wysokość wniesionych wkładów,
   6) zmiany danych określonych w punktach powyżej ,
   7) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
   8) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
4. Członek Spółdzielni, jego współmałżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni mają prawo przeglądać rejestr członków w obecności pracownika Spółdzielni.

§ 7

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
   1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
   2) nabycia ekspektatywy własności,
   3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
   4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie powstało wcześniej,
   5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z zastrzeżeniem pkt 6,
   6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez Sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o którym mowa w art. 15 ust. 4 w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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 chwilą nabycia prawa z zastrzeżeniem § 4 ust. 6 i 8. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Członek jest zobowiązany zawiadomić Spółdzielnię w terminie 14 dni o nabyciu prawa.
3. Jeżeli okoliczności określone w ust. 1 i 2 zaistniały przed 9.09.2017r., osoba niebędąca członkiem nabywa członkostwo z dniem 9.09.2017r.
4. Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów stwierdza nabycie członkostwa, dokonując wpisu w protokole Zarządu oraz w rejestrze członków.

§ 8

1. Uchwałę w sprawie przyjęcia w poczet członków Zarząd jest zobowiązany podjąć w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji.
2. Osobę, która złożyła deklarację, należy zawiadomić pisemnie o treści uchwały Zarządu w terminie dwóch tygodni od jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia winno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o treści ust.3.
3. Osoba, której odmówiono przyjęcia w poczet członków może w terminie dwóch tygodni od otrzymania zawiadomienia o odmowie wnieść odwołanie do Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza obowiązana jest rozpatrzyć odwołanie w terminie trzech miesięcy od jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej kończy postępowanie przed organami Spółdzielni. Postanowienia ust. 2 dotyczące zawiadomienia o treści uchwały i jej uzasadnienia stosuje się odpowiednio.

B) Prawa i obowiązki członków

§ 9

1. Członkowi Spółdzielni przysługują uprawnienia wynikające z postanowień niniejszego statutu, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i prawa spółdzielczego.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo:
   1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, z wyłączeniem członków, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych,
   2) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
   3) do czynnego udziału w życiu Spółdzielni, a w szczególności do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu,
   4) wglądu do zapisów w rejestrze członków Spółdzielni oraz prawo przeglądania własnych akt członkowskich prowadzonych przez Spółdzielnię,
   5) otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi z zastrzeżeniem ust. 4 i 5,
   6) zawarcia ze Spółdzielnią umów:
      - o budowę lokalu,
      - ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,

- ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu

na warunkach określonych w niniejszym Statucie i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych,

7) żądania zawarcia ze spółdzielnią umowy przeniesienia własności lokalu, jeżeli przysługuje mu do tego lokalu lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze prawo do lokalu o innym przeznaczeniu,

8) do korzystania z pomieszczeń i urządzeń wspólnych, zgodnie z ich przeznaczeniem, w sposób nieutrudniający korzystania z nich innym,

9) do odpłatnego korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z wszelkich urządzeń i usług według zasad określonych w statucie i regulaminach wydanych na jego podstawie,

10) żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat oraz kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat za używanie lokali w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub na drodze sądowej,

11) dochodzenia swoich uprawnień w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i na drodze sądowej.

3. Przez pojęcie lokalu o innym przeznaczeniu rozumie się:

1) lokale użytkowe,

2) garaże.

4. Spółdzielnia może odmówić wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, o których mowa w ust. 2 pkt. 5 jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informację w celach sprzecznych z interesami Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa winna być wyrażona na piśmie.

5. 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 10.05.2018r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. 2018 poz. 1000 z późniejszymi zmianami) lub informację stanowiącą tajemnicę przedsiębiorstwa (osoby trzeciej) – zgodnie z art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji tj. Dz.U. 1993r. nr 47 poz. 211 z późniejszymi zmianami), o ile przedsiębiorca ten zastrzegł poufność informacji zamieszczonych w umowie.

6. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

7. Koszt sporządzania odpisów oraz kopii dokumentów z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek występujący o ich otrzymanie .

8. Szczegółowe zasady zaznajamiania się z dokumentami, protokołami i uchwałami organów Spółdzielni, umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi oraz sprawy związane z odpłatnością za wydane dokumenty określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 10

Członek jest obowiązany:

1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów

Spółdzielni,

2) korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem,

3) regulować terminowo opłaty za używanie lokalu i uczestniczyć w pokrywaniu kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą,

4) pisemnie zawiadamiać Spółdzielnię w ciągu 14 dni o zmianie danych mających wpływ na wysokość opłat eksploatacyjnych, a w szczególności o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu oraz o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej, w tym adresu do korespondencji,

5) jeśli przysługuje mu spółdzielcze prawo do lokalu jest zobowiązany uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu,

6) jeśli oczekuje na ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu jest zobowiązany uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokalu przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,

7) jeżeli jest właścicielem lokalu jest obowiązany uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem jego lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu,

8) pokrywać koszty nabycia przez Spółdzielnię prawa własności lub wieczystego użytkowania gruntu,

9) pokrywać koszty związane z uzupełnieniem lub stworzeniem dokumentacji technicznej, o której mowa w ustawie o własności lokalu,

10) pokryć koszty wynagrodzenia notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym,

11) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i współdziałać w jego ochronie oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,

12) na żądanie Spółdzielni udostępnić lokal ilekroć jest to niezbędne do:

    a) wykonania remontu lub usunięcia awarii,

    b) dokonania okresowych lub doraźnych przeglądów stanu i wyposażenia technicznego lokalu,

    c) wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje i urządzenia pomiarowe,

    d) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka.

13) opuścić lokal w przypadku awarii zagrażającej życiu lub mieniu członków. W tym przypadku Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest udzielić pomocy w uzyskaniu lokalu zastępczego do czasu usunięcia awarii,

14) w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii.

Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Pożarnej. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.

15) jeżeli nabył członkostwo w przypadkach określonych w § 4, do złożenia w formie pisemnej kwestionariusza osobowego, zawierającego następujące dane:
    a) imię i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej jej nazwę,
    b) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje jej prawo,
    c) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w pkt 2,
    d) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
    e) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu,
    f) numer telefonu oraz ewentualnie adres mailowy,
    g) zmiany danych określonych od lit. a do lit. f,
    h) datę nabycia członkostwa.

C) Ustanie członkostwa

§ 11

Członkostwo w Spółdzielni ustaje wskutek:

1) wystąpienia członka, który posiada prawo odrębnej własności do lokalu w zasobach Spółdzielni,
2) śmierci osoby fizycznej lub ustania osoby prawnej,
3) likwidacji Spółdzielni,
4) zaistnienia okoliczności, o których mowa w § 12 ust. 3 oraz w § 13 Statutu.

§ 12

1. Członek posiadający prawo odrębnej własności może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia, które pod rygorem nieważności musi być dokonane na piśmie osobiście przez członka lub przez pełnomocnika, na podstawie pełnomocnictwa szczegółowego udzielonego do tego rodzaju czynności.
2. Okres wypowiedzenia może być skrócony lub wydłużony na pisemny wniosek członka za zgodą Zarządu Spółdzielni.
3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z mocy prawa z chwilą:
    1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
    2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
    3) zbycia prawa odrębnej własności 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.

§ 13

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24^1 ust. 1 i art. 26. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w Spółdzielni, przepisy art. 108 b ustawy z dnia 16 września 1982r. – Prawo spółdzielcze, dotyczące tych członków, stosuje się odpowiednio.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach, położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z datą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
3. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 9.09.2017r. nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.
4. Jeżeli członkowi przysługuje w danej Spółdzielni więcej niż jednej tytuł prawny do lokalu, będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
5. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w § 11, §12, §13 i § 15 Statutu, Zarząd Spółdzielni, na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa, dokonuje wpisu w protokole Zarządu oraz w rejestrze członków.

§ 14

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych 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. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed Sądem I instancji, a jeżeli wniesiono apelacje przed Sądem II instancji, członek Spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
2. Sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków. Z chwilą, gdy orzeczenie Sądu stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa.
3. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje

roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz odsetkami.

4. Roszczenie, o którym mowa w ust. 3, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby, jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

§ 15

Zmarłego członka skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia zgonu, a gdy chodzi o osobę prawną od dnia jej ustania lub wykreślenia z rejestru.

§ 16

1. Jeżeli właściciel lokalu długotrwale zalega z zapłatą należnych opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.
3. Z żądaniem określonym w ust. 1 występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

ROZDZIAŁ III
PRAWA DO LOKALI

§ 17

Spółdzielnia ma prawo:

a) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,

b) ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego i lokalu o innym przeznaczeniu,

c) wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu.

A) Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 18

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy pomiędzy osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać

opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.

3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
4. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
5. Wydane przed dniem 24 kwietnia 2001r. przydziały lokalu mieszkalnego na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mają moc umowy między członkiem, a Spółdzielnią o ustanowienie tego prawa.

§ 19

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest prawem niezbywalnym, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć tylko do jednej osoby albo do małżonków. Prawo to nie przysługuje osobie prawnej.
3. Po ustaniu małżeństwa w skutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 20

Lokatorskie prawo wygasa z chwilą ustania członkostwa. W wypadku, gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

§ 21

Z chwilą śmierci jednego z małżonków, lokatorskie prawo do lokalu, które przysługiwało obojgu małżonkom przypada drugiemu małżonkowi. Nie narusza to uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 22

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 14, roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje 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. Dla zachowania roszczenia, o którym 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 okoliczności czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał Sąd, osoby, które pozostały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

4. W przypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art. 11 ust. 2^1 i 2^2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 23

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 22, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg nieograniczony na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez publikację ogłoszenia w prasie i wywieszenie na klatkach schodowych w budynkach spółdzielni. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
3. Z wartości rynkowej lokalu Spółdzielnia potrąca nominalną kwotę umorzenia kredytu w części przypadającej na ten lokal oraz kwotę zaległych opłat, a także koszt określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Po wygaśnięciu prawa do lokalu mieszkalnego, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa.
5. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 2 jest opróżnienie lokalu.
6. Wypłata wartości rynkowej lokalu następuje w ciągu miesiąca od daty ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, o którym mowa w ust.1 na rzecz innej osoby.
7. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym oraz inne uzasadnione koszty obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 24

Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności w terminie 30 dni.

§ 25

W przypadku likwidacji lub upadłości Spółdzielni albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, lokatorskie prawo do lokalu przekształca się w prawo najmu, chyba, że nabywcą budynku jest inna Spółdzielnia Mieszkaniowa.

B) Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 26

1. Wydane przed dniem 24 kwietnia 2001 roku przydziały lokalu mieszkalnego na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mają moc umowy między członkiem, a Spółdzielnią o ustanowienie tego prawa.
2. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem rzeczowym ograniczonym, które może być zbyte, wchodzi w skład spadku i podlega egzekucji.
3. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 27

1. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Zbycie samego wkładu budowlanego jest niemożliwe.
2. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu wymaga formy aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
3. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością, jest nieważna.

§ 28

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 4. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 29

1. Wynajmowanie lub oddanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub zmianą przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności, w terminie 30 dni.
2. Umowa zawarta przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasa najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu.

§ 30

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

§ 31

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat na rzecz Spółdzielni, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącej korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepisy art.16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 32

Do egzekucji z własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się przepisy o egzekucji z nieruchomości.

§ 33

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

C) Prawo odrębnej własności lokalu.

§ 34

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zobowiązana jest zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego :
   1) spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa,
   2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu, o których mowa w § 53 ust.1 Statutu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ustępie 1 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art.113 ust.6 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami

lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym sama wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1 wynosi ¼ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
5. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w ust.1, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni.

§ 35

1. Na pisemne żądanie członka, lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do:
   - lokalu mieszkalnego,
   - lokalu użytkowego,
   - garażu,

   Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym osobami umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ustępie 1 zgodnie z postanowieniami zawartymi w § 34 ust. 2, 3, 4 niniejszego Statutu.

§ 36

1. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
2. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami posiadającymi lokale w obrębie danej nieruchomości.
3. Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającego na zbycie nieruchomości.
4. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, przepisy § 4 ust. 7 stosuje się odpowiednio.

ROZDZIAŁ IV
WKŁADY

A) Wkłady mieszkaniowe

§ 37

1. Wysokość wkładu mieszkaniowego w budynkach istniejących odpowiada różnicy między kosztem budowy ustalonym przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych.
2. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust.1 rozumie się część kosztów inwestycji przypadających na przydzielony członkowi lokal.
3. Przez pomoc ze środków publicznych, o których mowa w ust.1 rozumie się umorzenie części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztu budowy lokalu.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zwraca 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 ogłoszonego przez Spółdzielnię.
5. Z wartości rynkowej lokalu Spółdzielnia potrąca nominalną kwotę umorzenia kredytu w części przypadającej na ten lokal oraz kwotę zaległych opłat, a także koszt określenia wartości rynkowej lokalu.
6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie § 23 ust.1, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy według wartości rynkowej lokalu. Z wartości rynkowej lokalu Spółdzielnia potrąca kwotę zaległych opłat za używanie lokalu oraz koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
7. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu obowiązana jest wnieść wymagany wkład mieszkaniowy w całości przed objęciem przydzielonego lokalu.
8. Warunkiem wypłaty wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu.

B) Wkłady budowlane

§ 38

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, 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 ogłoszonego przez Spółdzielnię.

§ 39

1. W sytuacji, 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 nabytego prawa po potrąceniu należności z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 40

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu członek oraz osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa.
2. Spółdzielnia nie dostarcza innego lokalu.
3. Roszczenie o wypłatę wartości rynkowej lokalu staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu.

§ 41

Z wartości rynkowej lokalu należnej osobie uprawnionej, Spółdzielnia potrąca roszczenia wzajemne wobec osoby uprawnionej z tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu, a także inne należności przysługujące Spółdzielni.

ROZDZIAŁ V
UŻYWANIE LOKALI - ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW I PRZYCHODÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

§ 42

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Przepisu ust.1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 241 lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 241 lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie zawartej umowy.

§ 43

1. Ilekroć w niniejszym statucie jest mowa o nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni – rozumie się przez to będące własnością lub w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni:
   1) nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach mieszkalnych służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej i kulturalnej,
   2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu związane z funkcjonowaniem osiedla,
   3) nieruchomości niezabudowane - place zabaw , tereny zielone, drogi wewnętrzne.
2. Spółdzielnia gospodaruje nieruchomościami stanowiącymi jej mienie poprzez utrzymywanie ich

w należytym stanie technicznym, a także udostępnianie do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie danego osiedla lub budynku.

3. Gospodarowanie nieruchomościami, o których mowa w ust.1 pkt.1 polega w szczególności na czerpaniu pożytków prawnych z wynajmowania budynków oraz lokali użytkowych, a także z dzierżawy gruntów stanowiących własność lub pozostających w jej użytkowaniu wieczystym.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w ust. 1 pkt. 2 i 3 obciążają członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, członków Spółdzielni będących właścicielami lokali, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących drogi wewnętrzne, na których ustanowiono nieodpłatną służebność gruntową polegającą na prawie przejazdu i przechodu obciążają wszystkie osoby posiadające tytuł prawny do lokali w tych nieruchomościach, dla których ustanowiono wyżej wymienioną służebność.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania budynków i lokali wykorzystywanych przez Spółdzielnię na cele administracyjne lub techniczne (np. biura, warsztaty, magazyny), obciążają wszystkich użytkowników lokali położonych w zasobach Spółdzielni.

§ 44

1. Podstawową jednostką gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni jest nieruchomość zabudowana stanowiąca przedmiot oddzielnej uchwały Zarządu, podjętej na podstawie art. 42 i 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwana dalej nieruchomością.
2. Od dnia ustanowienia w nieruchomości, o której mowa w ust.1, odrębnej własności co najmniej jednego lokalu, nieruchomość ta staje się „nieruchomością wspólną” w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali.
3. Spółdzielnia obowiązana jest do prowadzenia odrębnej dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczenia przychodów i kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją tej nieruchomości, w tym również ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków na poczet funduszu remontowego tej nieruchomości.
4. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
5. Jednostką do rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość, a w nieruchomości wielobudynkowej – budynek.
6. Jednostką rozliczeniową poszczególnych rodzajów kosztów jest 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych, udział w nieruchomości wspólnej.

§ 45

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa

do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie mogą korzystać z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.

3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczy w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacji i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczy w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie mogą korzystać z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.
5. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalane według zasad określonych w umowach najmu.
6. Użytkownicy lokali bez tytułu prawnego wnoszą do Spółdzielni opłaty jako odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu.

§ 46

1. Obowiązek uiszczania opłat powstaje w chwilą postawienia lokalu do dyspozycji, a ustaje po rozliczeniu i przekazaniu lokalu w stanie wolnym Spółdzielni.
2. Za opłaty o których mowa w § 45 ust. 1 – 4 solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, odpowiadają stale zamieszkujące z nim w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
3. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 2 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
4. Członek Spółdzielni nabywa prawa w zakresie opłat od następnego miesiąca po poinformowaniu Spółdzielni o zaistnieniu okoliczności określonych w § 4 ust. 1,2 i 3.

§ 47

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 45 Statutu, jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz rozliczania tych kosztów, a także zasady ustalania wysokości opłat za lokale określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
3. Realizacja na rzecz członków, dodatkowych czynności nie wkalkulowanych w kosztach

gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest rozliczana na tych członków w formie opłat jednorazowych lub opłat stałych. Zasady wnoszenia i rozliczania tych opłat ustala regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

4. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, o których mowa w § 45 ust. 1-4 Statutu Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody i odprowadzenia ścieków, opłat publiczno-prawnych tj. podatku od nieruchomości, opłaty za użytkowanie wieczyste oraz opłaty za gospodarowanie odpadami, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 45 ust. 1- 4 Statutu Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
6. Opłaty, o których mowa w § 45 ust. 1 – 4 oraz 6 Statutu, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 20-go każdego miesiąca. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera ustawowe odsetki za opóźnienie.

§ 48

1. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni , której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub bezpośrednio na drodze sądowej.
3. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
4. W przypadku wystąpienia na drogę sądową przez osoby, o których mowa w ust. 2 i 3 ponoszą one opłaty, o których mowa w § 47 ust. 4 Statutu, w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
5. Członek Spółdzielni, właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni oraz osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie może potrącać swoich należności wobec Spółdzielni z opłat za używanie lokalu.

§ 49

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości (w przypadku nieruchomości wielobudynkowych odrębnie dla każdego budynku) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości oraz ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego.
2. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
3. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej zalicza się

w szczególności:

1) koszty ubezpieczenia ,
2) koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych,
3) koszty energii elektrycznej, energii c.o., dostawy wody i odprowadzenia ścieków w części dotyczącej nieruchomości wspólnej,
4) koszty utrzymania porządku i czystości części wspólnych nieruchomości,
5) remontów i konserwacji ,
6) koszty obowiązkowych przeglądów budynku i badań sprawności instalacji określonych w odrębnych przepisach,
7) koszty remontów i konserwacji anteny zbiorczej,
8) koszty utrzymania terenów zielonych, chodników i dróg wewnętrznych.

4. Osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu opłacają podatek od nieruchomości w części przypadającej na ich lokale.
5. Koszty wymienione w ust. 3 powiększa się o przypadającą na nie część kosztów ogólnych zarządu Spółdzielni.
6. Koszty zarządu ogólnego stanowią ponoszone przez Spółdzielnię koszty, których nie można powiązać z bezpośrednimi kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi ani też z kosztami prowadzonej przez Spółdzielnię innej działalności gospodarczej. Podziału kosztów ogólnego zarządu Spółdzielni na poszczególne rodzaje działalności i nieruchomości pozostające w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni dokonuje Zarząd.
7. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej rozlicza się proporcjonalnie do wielkości powierzchni użytkowej lokalu z wyłączeniem kosztów określonych w § 49 ust. 3 pkt 2, które rozliczane są na osoby oraz ust. 3 pkt 7, które rozliczane są na lokal.

§ 50

1. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu zalicza się w szczególności:
   1) koszty centralnego ogrzewania,
   2) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
   3) koszy gospodarowania odpadami,
   4) koszty remontów,
   5) koszty konserwacji, w tym koszty okresowych przeglądów znajdujących się w lokalu instalacji technicznych: instalacji gazowej, przewodów kominowych (spalinowych i wentylacyjnych), instalacji elektrycznej , elementów instalacji kanalizacyjnej, instalacji c.o., c.w.u.,
   6) koszty ciepłej wody użytkowej,
   7) koszty wymiany i legalizacji urządzeń pomiarowych mierzących dostawy mediów do lokalu.
2. Szczegółowe zasady określające obowiązki Spółdzielni oraz członków, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni lub osób niebędących członkami Spółdzielni, którym

przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w zakresie napraw i konserwacji lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 51

1. Pożytki lub inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej jego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
3. Do pożytków i innych przychodów uzyskiwanych z nieruchomości wspólnej zalicza się w szczególności przychody z tytułu:
   a) dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub elewacji budynku pod urządzenia reklamowe,
   b) wynajmu pomieszczeń stanowiących część wspólną budynku,
   c) dzierżawy albo najmu niezabudowanej części nieruchomości wspólnej pod budynki lub urządzenia handlowo-usługowe,
   d) wypłaty odszkodowań przez firmy ubezpieczeniowe.
4. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

ROZDZIAŁ VI

USTANOWIENIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU W DRODZE PRZETARGU

§ 52

1. Spółdzielnia obowiązana jest ogłosić przetarg na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Ogłoszenie przetargu winno nastąpić nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie internetowej Spółdzielni oraz wywieszenie ogłoszenia w siedzibie i budynkach Spółdzielni.
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. Zasady organizowania przetargu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

ROZDZIAŁ VII
LOKALE UŻYTKOWE I GARAŻE

§ 53

1. Przepisy prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i postanowienia Statutu dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się do lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczaniu niż mieszkalne tj. garaży oraz lokali użytkowych..
2. Za lokale użytkowe uważa się lokale przeznaczone za zgodą Spółdzielni na inne cele niż mieszkalne.

§ 54

1. Najemcy i dzierżawcy wnoszą opłaty czynszowe zgodnie z umowami zawartymi ze Spółdzielnią.
2. Zasady wynajmu lokali użytkowych i dzierżawy terenów, w tym wysokość stawek czynszowych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

ROZDZIAŁ VIII
NAJEM LOKALI MIESZKALNYCH

§ 55

1. Spółdzielnia może wynajmować samodzielne lokale mieszkalne będące w jej zasobach.
2. Pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu przysługuje osobom zamieszkałym w zasobach Spółdzielni.
3. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu zobowiązana jest uiścić kaucję w wysokości ustalonej w umowie najmu, która podlega rozliczeniu po ustaniu umowy.

§ 56

Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego nie rodzi po stronie najemcy roszczenia o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

§ 57

Do umów najmu lokalu mieszkalnego stosuje się przepisy Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

ROZDZIAŁ IX
POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 58

Członek Spółdzielni może korzystać w każdej sprawie z trybu postępowania wewnątrzspółdzielczego.

§ 59

1. Wniosek członka powinien być rozpatrzony przez Zarząd Spółdzielni w ciągu jednego miesiąca od daty złożenia.
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. Termin ten nie może być dłuższy niż dwa miesiące od daty złożenia wniosku.

§ 60

1. O sposobie załatwienia wniosku członek powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od jego rozpatrzenia przez Zarząd Spółdzielni.
2. Pismo zawiadamiające o negatywnym załatwieniu wniosku powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie złożenia odwołania i skutkach nie zachowania określonego terminu.

§ 61

Członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie dwóch tygodni od zawiadomienia go o stanowisku Zarządu Spółdzielni w sposób określony w § 60.

§ 62

1. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia.
2. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
3. Odpis tej uchwały wraz z uzasadnieniem doręcza się zainteresowanemu członkowi w ciągu dwóch tygodni od jej podjęcia.
4. Pisma Spółdzielni skierowane listem poleconym za pokwitowaniem, niepodjęte w wyniku niezgłoszenia przez członka zmiany adresu zamieszkania lub niepodjęcie awiza dwukrotnie w terminie, uważa się za doręczone.

§ 63

1. Od uchwały w sprawie stosunku członkostwa podjętej w pierwszej instancji przez Radę Nadzorczą członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od otrzymania odpisu uchwały.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało wniesione przynajmniej 30 dni przed jego terminem.

§ 64

Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.

§ 65

1. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członka jego praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
2. W przypadku 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 X
ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 66

1. Organami Spółdzielni są:
   1) Walne Zgromadzenie,
   2) Rada Nadzorcza,
   3) Zarząd Spółdzielni.
2. Wybory do organów Spółdzielni oraz odwołanie członków organów, o których mowa w ust. l pkt. 2 i 3, dokonywane są w głosowaniu tajnym.
3. Przy podejmowaniu uchwał przez organy Spółdzielni i przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do tych organów, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale z zastrzeżeniem, że uchwałę Walnego Zgromadzenia, we wszystkich sprawach, uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

A) Walne Zgromadzenie

§ 67

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem w Spółdzielni.
2. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość udziałów.
3. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszeni goście.

§ 68

1. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
2. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych.
3. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
4. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisywaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa.
5. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach Spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.
6. Pełnomocnictwa złożone w trakcie obrad po odczytaniu listy pełnomocnictw, są odczytywane przez Przewodniczącego Zebrania niezwłocznie po ich złożeniu.

§ 69

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz kulturalnej Spółdzielni,
2) zatwierdzanie sprawozdań rocznych z działalności i rocznych sprawozdań finansowych, rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach oraz udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
4) podejmowanie uchwał w sprawie nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, Przepisu art. 38 § 1 pkt. 5 ustawy Prawo spółdzielcze oraz niniejszego punktu Statutu nie stosuje się do ustanawiania prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali,
6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
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 prawidłowo przeprowadzanym postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
10) uchwalanie zmian Statutu Spółdzielni,
11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku oraz upoważnienie Zarządu Spółdzielni do podejmowania działań w tym zakresie,
12) wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,

13) uchwalanie Regulaminu Rady Nadzorczej,

14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

§ 70

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółdzielni przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd Spółdzielni w każdym czasie.
3. Walne Zgromadzenie obowiązany jest zwołać Zarząd Spółdzielni na żądanie :
   1) Rady Nadzorczej,
   2) przynajmniej 1/10 liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia musi być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
6. Przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia zwołanego zgodnie z ust. 3, są sprawy wniesione przez podmiot żądający jego zwołanie.

§ 71

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się członków Spółdzielni na piśmie na co najmniej na 21 dni wcześniej przed terminem Walnego Zgromadzenia poprzez:
   a) wywieszenie zawiadomienia na wszystkich klatkach schodowych budynków w gablotach,
   b) wywieszenie zawiadomienia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni,
   c) na stronie internetowej Spółdzielni.
2. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą. Zawiadomienie należy przesłać listem poleconym w terminie określonym jak w ust.1.
3. W Walnym Zgromadzeniu bierze udział Zarząd Spółdzielni, obsługa prawna oraz obsługa techniczna, zaproszeni goście.

§ 72

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 71 i § 72 ust. 2 - 10.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz

informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

3. Walne Zgromadzenie jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
4. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie.
5. Projekty uchwał, w tym projekty uchwał przygotowywane w wyniku żądań, o których mowa w pkt 4, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
6. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 4, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekty uchwał zgłaszane przez członków Spółdzielni muszą być poparte przez co najmniej 10 członków.
7. Członek ma prawo zgłaszać poprawki do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
8. Porządek obrad opracowany przez Zarząd i umieszczony w zawiadomieniu oraz zmieniony w wyniku zgłoszonych przez członków projektów uchwał, żądań i poprawek jest odczytywany po otwarciu obrad Walnego Zgromadzenia
9. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
10. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków Spółdzielni, biorących udział w Walnym Zgromadzeniu, z wyjątkiem uchwał wymagających kwalifikowanej większości a mianowicie:
    - większością 3/4 głosów podejmowane są uchwały w przedmiocie likwidacji Spółdzielni jak również przywrócenia działalności Spółdzielni po jej postawieniu w stan likwidacji,
    - większością 2/3 głosów podejmowane są uchwały w przedmiocie uchwalenia zmiany Statutu, odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji oraz połączenia Spółdzielni.”
11. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawne z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwoływania członków Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
12. Głosowanie jawne odbywa się poprzez podniesienie mandatu, a głosowanie tajne poprzez wrzucenie do urny wypełnionej karty do głosowania.

§ 73

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą, postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jeżeli powództwo o uchylenie uchwały wytacza Zarząd, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.

4. Powództwo o uchylenie uchwały 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 jednego roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

§ 74

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny wybrany przez Radę Nadzorczą członek Rady Nadzorczej. Obrady Walnego Zgromadzenia może otworzyć również członek Zarządu.
2. Otwierający obrady odczytuje listę pełnomocnictw oraz dokonuje wyboru Prezydium w składzie: przewodniczący, sekretarz i asesor.
3. Prawo zgłaszania kandydatów do Prezydium przysługuje każdemu członkowi Spółdzielni lub jego pełnomocnikowi obecnemu na Walnym Zgromadzeniu.
4. Członkowie Zarządu Spółdzielni nie mogą wchodzić w skład Prezydium.
5. W skład organów Walnego Zgromadzenia mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni.
6. Wybór Prezydium odbywa się w głosowaniu jawnym.

§ 75

1. Po dokonaniu wyboru Prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.
2. Jeżeli Prezydium nie postanowi inaczej, to do obowiązków :
   - przewodniczącego - należy prowadzenie obrad,
   - sekretarza - należy nadzór nad prowadzeniem listy obecności i protokołowaniem obrad,
   - asesora - należy czasowe wyręczanie przewodniczącego w przewodniczeniu obradom, prowadzenie listy osób zgłaszających się do głosu i komunikowanie się z komisjami.

§ 76

1. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie w sprawie przyjęcia porządku obrad.
2. Zebranie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy, odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

§ 77

1. Walne Zgromadzenie wybiera ze swego grona:
   1) Komisję Mandatowo-Skrutacyjną w składzie co najmniej 2 osób, której zadaniem jest:
      a) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia, ustalenie - na podstawie list obecności - liczby Członków i pełnomocników Członków obecnych i uprawnionych

do udziału w Walnym Zgromadzeniu oraz sprawdzanie mandatów,

b) obliczanie, na żądnie Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia, wyników głosowań i podanie tych wyników Przewodniczącemu oraz wykonywanie innych czynności technicznych związanych z obsługą głosowań,

c) obliczanie głosów przy podejmowaniu uchwał, ogłaszanie wyników wyborów.

2) Komisję Wyborczą w składzie co najmniej 2 osób, której zadaniem jest:

a) ustalenie listy kandydatów do Rady Nadzorczej, na Zjazd Delegatów Związku Rewizyjnego lub na delegata na Kongres Spółdzielczy,

b) przygotowanie kart wyborczych z alfabetyczną listą kandydatów.

3) Komisję Wnioskową w składzie co najmniej 2 osób, której zadaniem jest zebranie, zgłoszonych w formie pisemnej, w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia wniosków i opinii oraz przedstawienie ich Walnemu Zgromadzeniu,

4) inne komisje w miarę potrzeb.

2. Na wniosek członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu można połączyć działalność dwóch komisji w jedną.
3. Członkowie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować w wyborach do Rady Nadzorczej i na Zjazd Delegatów Związku.
4. Z dokonanych czynności komisje sporządzają protokół podpisany przez Członków Komisji, który przedstawiają Walnemu Zgromadzeniu.
5. W przypadku braku możliwości wyboru komisji, jej funkcje przejmuje Prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 78

1. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Za zgodą większości członków dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami obrad łącznie.
2. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni przysługuje prawo zabierania głosów poza kolejnością zgłoszeń.
3. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień. Nie stosującym się do uwag - przewodniczący może zabrać głos.
4. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu członkowi, który w danej sprawie już przemawiał.
5. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością.
   Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, w szczególności dotyczące:
   - głosowania bez dyskusji,
   - przerwania dyskusji,
   - zamknięcia listy mówców,
   - ograniczenia czasu przemówień,

- zarządzenia przerwy w obradach,
- kolejności i sposobu uchwalania wniosków.

6. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy - jeden za i jeden przeciw wnioskowi.
7. Wnioski w sprawach objętych porządkiem obrad mogą być składane na piśmie z podaniem imienia i nazwiska do Komisji Wnioskowej.
8. Wnioski formalne głosuje się po ich zgłoszeniu.
9. Wnioski, opinie, postulaty w sprawach nieobjętych porządkiem obrad, mogą być składane do Komisji Wnioskowej w formie pisemnej z podaniem imienia i nazwiska wnioskodawcy. Walne Zgromadzenie, po zapoznaniu się z treścią tych wniosków przekazuje je Radzie Nadzorczej i Zarządowi do rozpatrzenia.
10. Zarząd Spółdzielni na kolejnym Walnym Zgromadzeniu składa sprawozdanie ze sposobu rozparzenia wniosków, o których mowa w ust. 9.

§ 79

1. Po zakończeniu omawiania danej sprawy objętej porządkiem obrad, która wymaga przegłosowania, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zapoznaje zebranych z projektantami uchwał oraz poprawkami do projektów uchwał, złożonymi do tego punktu w trybie określonym w Statucie, a następnie poddaje je pod głosowanie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ustala kolejność głosowania uchwał uwzględniając, by w pierwszej kolejności głosować poprawki do uchwał najdalej idące, a następnie projekty uchwał wraz z przyjętymi poprawkami

§ 80

1. Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru do Rady Nadzorczej wyłącznie spośród członków Spółdzielni w liczbie ustalonej przez Statut Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, umocowana przez tę osobę prawną.
3. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają do Komisji Wyborczej, w czasie ustalonym przez Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia, członkowie Spółdzielni obecni na Walnym Zgromadzeniu.
4. Kandydaci obecni na Walnym Zgromadzeniu, składają ustne oświadczenia odnośnie swojej zgody na kandydowanie.
5. Do zgłaszania kandydata nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu należy dołączyć pisemne oświadczenie odnośnie zgody na kandydowanie.
6. Komisja Wyborcza przygotowuje alfabetyczną listę kandydatów.
7. Wybory przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, składanych do urny przez członków Spółdzielni obecnych na Walnym Zgromadzeniu w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
8. Głosowanie odbywa się przez skreślenie z karty wyborczej tych nazwisk, na które głosujący

nie głosuje.

9. Ilość głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna.
10. Kartę do głosowania uważa się za nieważną, jeżeli:
    - na karcie pozostawiono nieskreślonych więcej nazwisk niż ilość miejsc w Radzie Nadzorczej do obsadzenia, w danej turze wyborów,
    - została uszkodzona lub zniszczona w sposób niepozwalający na stwierdzenie na kogo głosujący oddał głos.
11. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę ważnych głosów, przy uwzględnieniu trybu głosowania określonego w § 72 ust. 10 Statutu.
12. Jeżeli w wyniku przeprowadzonego głosowania nie zostały obsadzone wszystkie mandaty, przeprowadza się kolejną turę wyborów.
13. W przypadku uzyskania w głosowaniu przez dwóch lub więcej kandydatów równej ilości głosów, a spowoduje to przekroczenie liczby wybranych osób w stosunku do ilości miejsc do obsadzenia w Radzie Nadzorczej, zarządza się dodatkową turę wyborów.
14. Członek Rady Nadzorczej może zostać odwołany większością 2/3 głosów członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

§ 81

W sprawach dotyczących sposobu obradowania nieuregulowanych w Statucie rozstrzyga Prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 82

Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad Przewodniczący zamyka obrady.

§ 83

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje Przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia.
2. Protokół Walnego Zgromadzenia powinien zawierać datę, porządek obrad, krótki przebieg dyskusji, oświadczenia złożone do protokołu, treść podjętych uchwał, podstawowe dane liczbowe odnośnie przyjętych bilansów i zatwierdzonych planów. Przy uchwałach należy podawać liczbę oddanych głosów za uchwałą, przeciw niej oraz liczbę wstrzymujących się od głosowania. Lista obecności, protokoły poszczególnych komisji oraz sprawozdania Zarządu i Rady Nadzorczej stanowią załączniki do protokołu.
3. Obrady Walnego Zgromadzenia są nagrywane za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk w celu sporządzenia protokołu. Po podpisaniu protokołu nagranie ulega zniszczeniu.
4. Protokoły Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
5. Protokoły mogą przeglądać członkowie w siedzibie Spółdzielni, względnie otrzymywać kopię za odpłatnością.

6. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni przez 10 lat.

B) Rada Nadzorcza

§ 84

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 85

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków, wybranych przez Walne Zgromadzenie wyłącznie spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, umocowana przez tę osobę prawną.
3. Kadencja Rady Nadzorczej nie może trwać dłużej niż 3 lata.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
5. Członek Rady Nadzorczej obowiązany jest działać w interesie członków i dla dobra całej Spółdzielni oraz powinien odznaczać się wiedzą z problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.

§ 86

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
   1) odwołania członka Rady Nadzorczej większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
   2) zrzeczenia się mandatu,
   3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
   4) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat przed upływem kadencji, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru - do końca kadencji Rady Nadzorczej - innego członka Rady Nadzorczej.

§ 87

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
   1) uchwalanie planów gospodarczych,
   2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez :
      a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
      b) dokonywanie okresowych ocen wykonania poprzez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
      c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów

Spółdzielni i jej członków.

3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz do występowania z nich,
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,
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 w w/w czynnościach wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
9) uchwalanie zasad dysponowania odzyskanymi mieszkaniami,
10) uchwalanie zasad prowadzenia i finansowania inwestycji oraz jej przeznaczenia,
11) uchwalanie w formie regulaminów szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat,
12) wybór, powoływanie i odwoływanie w formie uchwał członków Zarządu,
13) uchwalanie regulaminu porządku domowego,
14) uchwalanie regulaminu budowy i użytkowania garaży,
15) uchwalanie regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego,
16) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale,
17) uchwalanie regulaminu Zarządu Spółdzielni,
18) uchwalanie regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni za wyjątkiem zakładowego funduszu świadczeń socjalnych,
19) uchwalanie regulaminu Komisji Rewizyjnej oraz innych komisji Rady Nadzorczej,
20) uchwalanie regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym celowym,
21) uchwalanie zasad udostępniania dokumentów Członkom Spółdzielni,
22) uchwalanie regulaminu przetargu na ustanowienie i przeniesienie własności lokalu,
23) uchwalanie regulaminu najmu lokali użytkowych,
24) uchwalanie regulaminu stosowania identyfikatorów uprawniających do parkowania pojazdów na terenach Spółdzielni,
25) uchwalanie regulaminu monitoringu wizyjnego budynków Spółdzielni,
26) wybór podmiotu uprawnionego do zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
27) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni i osób

niebędących członkami Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

28) uchwalanie wysokości stawek eksploatacyjnych za lokale oraz stawek odpisów na fundusz remontowy na podstawie rocznego planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, z wyłączeniem stawek opłat niezależnych od Spółdzielni.

2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni zgodnie z regulaminem Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 88

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek l/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu, w terminie dwóch tygodni od daty pisemnego zgłoszenia wniosku.
4. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu w kwocie równej:
   - 90% minimalnego wynagrodzenia za pracę - Przewodniczący i Sekretarz, a w razie ich nieobecności członek pełniący funkcję Przewodniczącego lub Sekretarza na posiedzeniu Rady Nadzorczej,
   - 80% minimalnego wynagrodzenia za pracę - pozostali członkowie Rady.

§ 89

W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inni zaproszeni goście.

§ 90

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzą: przewodniczący, jego zastępca oraz sekretarz. Prezydium może być poszerzone o przewodniczących stałych komisji Rady Nadzorczej.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

§ 91

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

§ 92

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres jej działania, tryb obradowania

i podejmowania uchwał określa Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

C) Zarząd Spółdzielni

§ 93

1. Zarząd Spółdzielni składa się z trzech do czterech członków: w tym prezesa i jego zastępcy.
2. Rada Nadzorcza wybiera członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu i jego zastępcę w drodze konkursu.
3. Z członkami Zarządu Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.
4. Prezes Spółdzielni pełni funkcję kierownika bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni. Jest również kierownikiem zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu Pracy.
5. Członków Zarządu odwołuje lub zawiesza Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
6. Odwołanie członka Zarządu lub zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy.

§ 94

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik w zakresie swojego pełnomocnictwa.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust.1, składają 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.
4. Zarząd może innej osobie udzielić pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§ 95

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w Statucie lub ustawie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
   1) podejmowanie decyzji w sprawie przyjęcia w poczet członków do Spółdzielni oraz zawieranie umów o ustanowienie praw do lokali,
   2) sporządzanie projektów planów gospodarczych,
   3) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
   4) sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
   5) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
   6) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań w ramach posiadanych upoważnień

określonych przez Walne Zgromadzenie,

7) udzielanie pełnomocnictw,

8) prowadzenie spraw związanych z rejestrem Spółdzielni.

3. Zarząd składa sprawozdania ze swojej działalności Radzie Nadzorczej, Walnemu Zgromadzeniu.

§ 96

Szczegółowy tryb pracy Zarządu i innych spraw organizacyjnych określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 97

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
3. Członek Zarządu lub Rady Nadzorczej nie może brać udziału w glosowaniu w sprawach wyłącznie jego dotyczących.

§ 98

1. Członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej oraz osoby pozostające z członkami Rady Nadzorczej w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej, nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
2. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
3. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 1 - Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.
4. W przypadku określonym w ust. 3., Rada Nadzorcza może żądać zwołania Walnego Zgromadzenia, a jeżeli nie zachodzi taka konieczność, najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonego członka Rady Nadzorczej.

§ 99

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

§ 100

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

ROZDZIAŁ XI
GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 101

1. Spółdzielnia prowadzi statutową działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi pozostającymi w jej zarządzie.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
3. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
4. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa dokumentacja polityki rachunkowości wraz z zakładowym planem kont zatwierdzonym przez Zarząd.

§ 102

1. Zasadniczymi funduszami własnymi w Spółdzielni są:
   1) fundusz udziałowy, utworzony z wpłat udziałów członkowskich, wnoszonych przez członków Spółdzielni przed dniem 09.09.2017r. tj. dniem wejścia w życie ustawy z dnia 20.07.2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy-Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy- Prawo spółdzielcze,
   2) fundusz zasobowy, powstający ze źródeł określonych w odrębnych przepisach, w tym również z wpłat wpisowego wniesionego przez członków Spółdzielni przed dniem 09.09.2017r. tj. dniem wejścia w życie ustawy z dnia 20.07.2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy-Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy-Prawo spółdzielcze,
   3) fundusz wkładów mieszkaniowych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych,
   4) fundusz wkładów budowlanych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów budowlanych.
2. Funduszami specjalnymi tworzonymi w Spółdzielni są :
   1) fundusz remontowy nieruchomości,
   2) fundusz remontowy celowy,
   3) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
3. Fundusz remontowy nieruchomości oraz fundusz remontowy celowy powstaje z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wnoszonych przez:

a) członków Spółdzielni,

b) właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni,

c) osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

Fundusz remontowy nieruchomości może być ponadto zasilany z innych źródeł określonych w przepisach ustawowych i Statucie.

4. Fundusz remontowy celowy tworzony jest na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
5. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w regulaminie tworzenia i finansowania funduszu remontowego.
6. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego celowego prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości, której dotyczy, zgodnie z zasadami określonymi w regulaminie tworzenia i finansowania funduszu remontowego celowego.
7. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 2 pkt 1 i 2 określają regulaminy uchwalon**e** przez Radę Nadzorczą. Zasady gospodarowania funduszem, o którym mowa w ust. 2 pkt 3 określa regulamin uchwalony przez Zarząd Spółdzielni.
8. Spółdzielnia wyłącznie w przypadkach:

   1) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24^1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy o własności lokali,

   2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości,

   rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty tej nieruchomości.
9. Rozliczenie funduszu remontowego, o którym mowa w ust. 8 jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.
10. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego niewykorzystanego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego danej nieruchomości, o której mowa w ust. 8.
11. Właściciele lokali nie są uprawnieni do innych rozliczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.

§ 103

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 Spółdzielni podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia może być ona przeznaczona na:

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

§ 104

1. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się z funduszy w następującej kolejności:
   - fundusz zasobowy
   - fundusz udziałowy
   - fundusz remontowy
2. Pokrycie straty obciążającej fundusz, każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 105

1. Różnica między kosztami a przychodami z eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Różnica między kosztami dostawy mediów do danej nieruchomości a przychodami z tytułu opłat zaliczkowych, po zakończeniu okresu rozliczeniowego, podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali w danej nieruchomości.

§ 106

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów opracowanych przez Zarząd i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.
2. Rok obrotowy pokrywa się z rokiem kalendarzowym.
3. Po zakończeniu roku obrotowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe.

§ 107

Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości w trybie i według zasad określonych odrębnymi przepisami.

§ 108

Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym oraz sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego wykłada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z nim.

ROZDZIAŁ XII
LUSTRACJA

§ 109

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie budowania budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków oraz w okresie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania.
2. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części swej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 1/5 członków Spółdzielni.
3. Lustrację przeprowadza Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
4. Lustratora wyznacza związek rewizyjny.
5. Lustrator obowiązany jest zawiadomić Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Zarząd o rozpoczęciu lustracji. Członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do uczestniczenia w lustracji.
6. Lustrator uprawniony jest do przeglądu ksiąg i wszelkich dokumentów oraz do bezpośredniego sprawdzenia stanu majątkowego, a organy i pracownicy Spółdzielni zobowiązani są do udzielenia mu żądanych wyjaśnień i wszelkiej pomocy.

§ 110

1. Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który przedkłada Radzie Nadzorczej i Zarządowi Spółdzielni.
2. Protokół sporządzony przez lustratora ma moc dokumentu urzędowego.
3. Zarząd zobowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację oraz Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.
4. Zarząd Spółdzielni na żądanie członka zobowiązany jest udostępnić mu protokół lustracji względnie sporządzić kopię za odpłatnością.

ROZDZIAŁ XIII
LIKWIDACJA, ŁĄCZENIE, PODZIAŁ I UPADŁOŚĆ SPÓŁDZIELNI

§ 111

Likwidację, łączenie, podział i upadłość Spółdzielni określają przepisy prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

ROZDZIAŁ XIV
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 112

1. Do czasu zarejestrowania zmian do Statutu ujętych w niniejszym tekście jednolitym postanowienia dotychczasowego Statutu pozostają w mocy.
2. W razie sprzeczności między Statutem a przepisami ustawy z dnia 15.12.2000r o spółdzielniach mieszkaniowych późniejszymi zmianami stosuje się przepisy tej ustawy.
3. Niniejszy Statut uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 31.01.2002r. zawiera zmiany uchwalone przez: Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 26.06.2003r., Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 24.06.2004 r., Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 22.06.2006r., Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 28.11.2007r. oraz zmiany uchwalone przez: Walne Zgromadzenie w dniu 24.06.2010r., Walne Zgromadzenie 28.06.2012r., Walne Zgromadzenie w dniu 30.05.2014r., Walne Zgromadzenie w dniu 29.06.2015r., Walne Zgromadzenie w dniu 09.06.2017r., Walne Zgromadzenie w dniu 22.06.2018r., Walne Zgromadzenie w dniu 14.06.2019r. oraz Walne Zgromadzenie w dniu 25.06.2024r.