

STATUT

Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Koninie

Tekst jednolity:

1) zawierający zmiany wynikające z Uchwały Nr 16/2022 Walnego Zgromadzenia Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 18 listopada 2022 roku.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE, CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI.	1
II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI.	3
2.1. CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI.	3
2.2. TRYB I ZASADY POWSTANIA CZŁONKOSTWA W SPÓŁDZIELNI ORAZ PRZYJĘCIA W POCZET CZŁONKÓW.	5
2.3. PRAWA CZŁONKÓW.	5
2.4. OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.	8
2.5. USTANIE CZŁONKOSTWA.	9
III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.	10
IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI.	11
4.1. WALNE ZGROMADZENIE	12
4.2. RADA NADZORCZA.	21
4.3. ZARZĄD.	24
4.4. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU.	25
4.5. SAMORZĄDY MIESZKAŃCÓW BUDYNKÓW	26
V. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI.	27
5.1. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.	28
5.2. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU.	30
5.3. ODREBNA WŁASNOŚĆ LOKALU.	32
5.4. NAJEM LOKALI MIESZKALNYCH.	33
5.5. NAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH.	33
VI. GOSPODAROWANIE WOLNYMI LOKALAMI MIESZKALNYMI.	33
6.1. ZASADY USTALANIA PIERWSZEŃSTWA ZAWARCIA UMOWY.	33
6.2. ZAMIANA LOKALI.	34
VII. ZASADY WNOŠENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU.	35
7.1. WKŁADY WYMAGANE DLA USTANOWIENIA TYTUŁU PRAWNEGO DO LOKALU.	35
7.2. ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADU W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU	35
VIII. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI.	37
8.1. ZASADY OGÓLNE.	37
8.2. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYŚLUGUJE SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.	38
8.3. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI LUB OSOBIE NIEBĘDĄCEJ CZŁONKIEM SPÓŁDZIELNI PRZYŚLUGUJE SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO LUB GARAŻU.	39
IX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.	40
9.1. ZASADY OGÓLNE	40
9.2. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI	41
9.3. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI	46
9.4. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA	48
X. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.	49

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE, CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI.

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi – **Konińska Spółdzielnia Mieszkaniowa**, która w dalszej treści niniejszego Statutu zwana będzie „Spółdzielnią”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Konin, ul. Kard. S. Wyszyńskiego 28a.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2

Spółdzielnia prowadzi działalność w oparciu o postanowienia :

- 1) niniejszego Statutu Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej – zwanego dalej „Statutem”
- 2) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze /tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1560 z późn.zm./ - zwanej dalej „Prawem spółdzielczym”
- 3) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach mieszkaniowych /tekst jednolity Dz.U. z 2018 r., poz. 845/ - zwanej dalej „ustawą”,
- 4) innych ustaw.

§ 3

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

§ 4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
 - 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
 - 6) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem,
 - 7) nabywanie lokali w celu sprzedaży lub wynajmu,
 - 8) budowanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje m.in. poprzez:
 - 1) nabywanie budynków lub lokali w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 4) nabywanie lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu w celu ich sprzedaży,

- 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność lub współwłasność członków Spółdzielni,
- 7) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umów zawartych z właścicielami (współwłaścicielami) tych nieruchomości,
- 8) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- 9) wynajmowanie lokali mieszkalnych,
- 10) wynajmowanie garaży,
- 11) wynajmowanie lokali użytkowych,
- 12) przenoszenie własności lokali oraz garaży na rzecz członków oraz osób niebędących członkami Spółdzielni podlegających przepisom ustawy,
- 13) nabywanie terenów potrzebnych Spółdzielni na własność lub w użytkowanie wieczyste,
- 14) zagospodarowywanie terenów na potrzeby członków Spółdzielni.
- 15) nabywanie budynków lub lokali z przeznaczeniem na pomieszczenia tymczasowe w celu umożliwienia wykonania tytułu wykonawczego nakazującego dłużnikowi Spółdzielni opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego będącego własnością lub współwłasnością Spółdzielni.

§ 5

1. Spółdzielnia może prowadzić także inną działalność gospodarczą, jeżeli jest związana z zaspakajaniem potrzeb mieszkaniowych, w tym określonych w § 4 Statutu.
2. Spółdzielnia może być członkiem związków i organizacji spółdzielczych.
3. Spółdzielnia w interesie członków współdziała z organizacjami samorządowymi, spółdzielczymi, organizacjami społecznymi oraz instytucjami.
4. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań określonych w ust. 1.
5. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

§ 6

1. Spółdzielnia nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
2. Spółdzielnia może nabywać lokale mieszkalne, garaże lub lokale o innym przeznaczeniu.
3. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokalu osobie niebędącej członkiem Spółdzielni.
4. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 1 i 2 jest Walne Zgromadzenie.

II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI.

2.1. Członkostwo w Spółdzielni.

§ 7

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych :
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności".
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, z zastrzeżeniem § 8 ust. 2 i 3 Statutu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

§ 8

1. 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 zostało nabyte wcześniej;

- 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
 - 7) podjęcia uchwały w sprawie przyjęcia w poczet członków w przypadku przewidzianym w § 7 ust. 4 Statutu.
2. Roszczenie o przyjęcie w poczet członków nie dotyczy właścicieli lokali, które nigdy nie stanowiły własności Spółdzielni, choćby znajdowały się w budynkach stanowiących współwłasność Spółdzielni.
 3. Roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni nie przysługuje nabywcy lokalu w budynku, do którego zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali /tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 716/ - zwanej dalej „ustawą o własności lokali”.

§ 9

1. Zarząd prowadzi rejestr członków Spółdzielni.
Rejestr ten zawiera:
 - 1) imiona i nazwiska, numer PESEL lub data urodzenia, dane teleadresowe członków, a w odniesieniu do osób prawnych – ich nazwy oraz siedziby (wraz z oznaczeniem rejestru i numeru REGON),
 - 2) liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów,
 - 3) wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,
 - 4) oznaczenie lokali, do których przysługuje członkowi prawo (wraz z numerami ksiąg wieczystych, o których założeniu Spółdzielnia została poinformowana),
 - 5) zmiany danych w powyższym zakresie,
 - 6) datę przyjęcia w poczet członków,
 - 7) datę powstania członkostwa,
 - 8) datę ustania członkostwa.
2. Prawo do uzyskania informacji z rejestru członków Spółdzielni w zakresie wpisów dotyczących członka przysługuje:
 - 1) członkowi,
 - 2) małżonkowi członka,
 - 3) wierzycielowi członka – po okazaniu tytułu wykonawczego przeciwko członkowi,
 - 4) innym organom i instytucjom uprawnionym do uzyskania informacji na podstawie odrębnych przepisów.
3. Rejestr, o którym mowa w ust.1 może zawierać również informacje o wysokości zadłużenia z tytułu opłat.

4. Postanowienia ust. 1 – 3 stosuje się odpowiednio do osób niebędących członkami Spółdzielni.

2.2. Tryb i zasady powstania członkostwa w Spółdzielni oraz przyjęcia w poczet członków.

§ 10

Zarząd potwierdza nabycie członkostwa w Spółdzielni.

§ 11

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków osób, o których mowa w § 7 ust. 4 Statutu jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę składającą deklarację. Deklaracja powinna zawierać :
 - 1) imię i nazwisko, numer PESEL oraz miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej pełną nazwę i jej siedzibę wraz z określeniem rejestru i numeru REGON,
 - 2) określenie tytułu prawnego do lokalu wraz z adresem lokalu,
 - 3) datę i podpis.

Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel, kurator lub opiekun prawny.

2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjęcia w poczet członków osób, o których mowa w ust. 1 jest Zarząd Spółdzielni.
3. Przyjęcie w poczet członków następuje poprzez złożenie na deklaracji podpisów przez dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu.
4. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w terminie 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
5. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia.

2.3. Prawa członków.

§ 12

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 3) prawo otrzymania w sposób wskazany w ustawie i Statucie informacji o czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 4) prawo zapoznania się ze sprawozdaniami i projektami uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia oraz otrzymania w sposób wskazany w ustawie i Statucie informacji o miejscu wyłożenia tych dokumentów,

- 5) prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
 - 6) prawo żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i Statucie,
 - 7) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i Statucie,
 - 8) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i Statucie,
 - 9) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
 - 10) prawo otrzymania odpisu obowiązującego Statutu oraz odpisów wydanych na jego podstawie regulaminów,
 - 11) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni,
 - 12) prawo otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem ust. 6,
 - 13) prawo przeglądania rejestru członków,
 - 14) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
 - 15) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń i usług Spółdzielni,
 - 16) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
 - 17) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
 - 18) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 19) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo własności lokalu,
 - 20) prawo do korzystania z innych praw określonych w Statucie.
2. Odpis Statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.
 3. Koszty wydania kopii dokumentów, o których mowa w ust.1 pkt. 11-12 ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
 4. Spółdzielnia na umotywowany wniosek członka lub osoby posiadającej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, dla którego nie została założona księga wieczysta zobowiązana jest do wydania stosownego zaświadczenia o uprawnieniach członka lub tej osoby do lokalu spółdzielczego. Rada Nadzorcza w regulaminie może określić szczegółowy tryb wydawania zaświadczeń, dokumentowania potrzeby uzyskania zaświadczenia oraz w drodze uchwały może upoważnić Zarząd do pobierania przez Spółdzielnię opłat za wydawanie zaświadczeń.

5. Członek, zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 1 zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopię chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 7 dni.
6. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy (art. 18 § 3 Prawa spółdzielczego).
7. Spółdzielnia może odmówić członkowi udostępnienia dokumentów lub wydania ich kopii, jeżeli wiązałoby się to z naruszeniem przepisów ustawy o ochronie danych osobowych.

§ 13

1. Pisma oraz inną korespondencję wychodzącą ze Spółdzielni doręcza się członkom Spółdzielni:
 - 1) bezpośrednio do oddawczej skrzynki pocztowej przynależnej do lokalu członka, ze skutkiem doręczenia w dacie wrzucenia do skrzynki pocztowej lub
 - 2) osobiście za pokwitowaniem odbioru, lub
 - 3) przesyłką listową, w tym przesyłką poleconą lub przesyłką rejestrowaną za potwierdzeniem odbioru nadanymi u operatora pocztowego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe (Dz. U. z 2022 r., poz. 896, t.j.) na adres lokalu członka lub na inny wskazany przez członka adres jako jego adres zamieszkania lub adres do korespondencji.
2. *(uchylony)*
3. Pisma oraz inna korespondencja wychodząca ze Spółdzielni może być doręczana za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności pocztą elektroniczną (e-mail).
4. Warunkiem doręczania pism i innej korespondencji od Spółdzielni drogą elektroniczną jest wyrażenie zgody przez członka Spółdzielni i złożenie pisemnego wniosku w tym zakresie, ze wskazaniem adresu elektronicznego.
5. Za pomocą środków komunikacji elektronicznej doręczana może być każda korespondencja wychodząca ze Spółdzielni, z wyjątkiem przypadków, gdy wysłanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej nie jest możliwe ze względów techniczno - informatycznych oraz gdy wysłanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej nie jest możliwe ze względów prawnych.
6. W przypadku nieodebrania lub zwrotu pisma lub innej korespondencji wychodzącej ze Spółdzielni:
 - 1) doręczanej w trybie ust. 1 pkt 2 – pisma lub inna korespondencja wychodząca ze Spółdzielni wrzucane są do oddawczej skrzynki pocztowej przynależnej do lokalu członka, ze skutkiem doręczenia w dacie wrzucenia do skrzynki pocztowej,

- 2) doręczanej w trybie ust. 1 pkt 3 – pisma lub inna korespondencja wychodząca ze Spółdzielni pozostawiane są w dokumentacji Spółdzielni, ze skutkiem doręczenia w dacie zwrotu do Spółdzielni.
7. W przypadku pism i innej korespondencji wychodzącej ze Spółdzielni przekazywanej w trybie ust. 3 (za pomocą środków komunikacji elektronicznej) - skutek doręczenia ma miejsce w dacie wysłania pisma (korespondencji) na podany przez członka adres elektroniczny.
8. Ryzyko niemożności zapoznania się z treścią pisma (korespondencji) wysłanej przez Spółdzielnię za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności ze względu na przeszkody natury technicznej, jak również ryzyko utraty wiadomości wskutek nieprawidłowego działania sprzętu komunikacji elektronicznej odbiorcy - obciąża odbiorcę wiadomości. Spółdzielnia nie ponosi w tej sytuacji odpowiedzialności, a pismo (korespondencja) uznane jest za skutecznie doręczone w terminie ustalonym w trybie ust. 7.
9. Postanowienia ust. 1-8 stosuje się odpowiednio do osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu znajdującego się w zasobach Spółdzielni, najemców oraz osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego.

2.4. Obowiązki członków.

§ 14

Członek Spółdzielni obowiązany jest:

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
- 3) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 4) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 5) zawiadamiać Spółdzielnię o każdorazowej zmianie danych zawartych w rejestrze członków, miejscu zamieszkania oraz podać adres do korespondencji,
- 6) korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 7) zawiadamiać Spółdzielnię o liczbie osób zamieszkujących w lokalu oraz o każdorazowej zmianie liczby tych osób,
- 8) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w przydziale bądź w umowie o ustanowieniu prawa do lokalu,
- 9) przestrzegać regulaminu porządku domowego oraz zasad współżycia społecznego,
- 10) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie,
- 11) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,

- 12) udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyty wskazań zainstalowanych urządzeń oraz kontrolę ich sprawności,
- 13) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania, w tym zastępczego wykonania prac obciążających członka,
- 14) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 15) uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię (właściciele lokali niebędący członkami oraz niebędące członkami osoby, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią),
- 16) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni.

2.5. Ustanie członkostwa.

§ 15

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku ustania jej osobowości prawnej,
 - 2) utraty lub zbycia przez członka wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni, z którymi związane było członkostwo,
 - 3) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu,
 - 5) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu.
2. Członkostwo ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy.
3. Spółdzielnia odnotowuje ustanie członkostwa poprzez dokonanie zmian w rejestrze członków.

§ 16

1. Właściciel lokalu, który jest członkiem może wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE.

§ 17

1. Od uchwał podjętych w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. W postępowaniu wewnątrzspółdzielczym rozpoznawane są sprawy związane ze stosunkiem członkostwa oraz zmianami wysokości opłat.

§ 18

1. Od uchwał Zarządu członek Spółdzielni może odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania uchwały wraz z uzasadnieniem. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
2. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 19

1. Od uchwały Rady Nadzorczej członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem, z tym zastrzeżeniem, że od uchwały Rady Nadzorczej zmieniającej wysokość opłat w terminie 30 dni od dnia doręczenia wypowiedzenia wysokości opłat. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem jego pierwszej części.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

§ 20

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

§ 21

Od decyzji w sprawach wniosków i skarg skierowanych do organów Spółdzielni członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 22

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego na piśmie.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie, a członkowi przysługuje prawo do odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy. Stanowisko Rady Nadzorczej podjęte w trybie odwoławczym jest ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 23

Wnioski i skargi członków kierowane bezpośrednio do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w terminie 3 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni od podjęcia uchwały.

§ 24

W postępowaniu wewnątrzspółdzielczym Spółdzielnia doręcza wszelką korespondencję w trybie § 13 Statutu.

§ 25

W nadzwyczajnych sytuacjach, uwzględniając całokształt okoliczności, Zarząd może przywrócić osobie uprawnionej – na jej wniosek – termin do złożenia wniosku bądź pisma. Osoba uprawniona nie ma roszczenia o przywrócenie uchybionego terminu.

IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI.

§ 26

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
 - 4) Samorządy Mieszkańców Budynków.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.

4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale, z zastrzeżeniem § 40 ust. 1 Statutu.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

4.1. WALNE ZGROMADZENIE

§ 27

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 28

1. Gdy liczba członków Spółdzielni przekroczy 500 Walne Zgromadzenie jest dzielone na części.
2. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikającą z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości.

§ 29

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka w Walnym Zgromadzeniu, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnictwo, należy złożyć w siedzibie Spółdzielni przed Walnym Zgromadzeniem.

Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach po rozpoczęciu każdej części Walnego Zgromadzenia. Listę pełnomocnictw odczytuje otwierający Walne Zgromadzenie lub jego część.

W porządku obrad Walnego Zgromadzenia uwzględnia się punkt dotyczący odczytania listy pełnomocnictw.

Pełnomocnikiem nie może być członek Zarządu Spółdzielni.

2. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać, w szczególności : imię, nazwisko i adres lokalu członka, imię, nazwisko i adres zamieszkania pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa.
3. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia – zgodnie z podziałem, o którym mowa w § 28 ust.2 Statutu.
4. We wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia mogą brać udział:
 - 1) członkowie Zarządu,
 - 2) członkowie Rady Nadzorczej,
 - 3) kandydaci na członków Rady Nadzorczej,

- 4) osoby reprezentujące swoje interesy w związku z odwołaniami wniesionymi do Walnego Zgromadzenia.
5. Osoby, o których mowa w ust. 3, mogą brać udział w głosowaniu tylko na tej części Walnego Zgromadzenia, na której posiadają mandat zgodnie z podziałem dokonany w oparciu o zasady, o których mowa w § 28 ust.2 Statutu.
6. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej. Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio.
7. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez swoich przedstawicieli ustawowych. Przedstawiciel ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
8. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
9. W obradach Walnego Zgromadzenia mają prawo uczestniczyć, z głosem doradczym, przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 30

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy :

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 11) uchwalanie zmian Statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,

15) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.

§ 31

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej jeden raz w roku - w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) 1/10 liczby członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby pierwsza jego część mogła się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia, przez organy Spółdzielni zwołuje je związek rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

§ 32

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części :
 - 1) członkowie Spółdzielni,
 - 2) związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 3) Krajowa Rada Spółdzielcza.
2. Zawiadomienie powinno zawierać: termin, 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. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej i delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości i sposobie zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Zawiadomienia członków Spółdzielni dokonuje się poprzez opublikowanie ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni i wywieszenie w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

§ 33

1. Projekty uchwał oraz żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań,

powinny być wyłożone, na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

2. Członkowie mają prawo zgłaszać na piśmie w siedzibie Spółdzielni projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd publikuje na stronie internetowej Spółdzielni oraz wywiesza w siedzibie Spółdzielni i na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

§ 34

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w Statucie.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
3. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
4. Warunek, o którym mowa w ust. 3 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przybył żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.
Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - 1) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni,
 - 2) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - 3) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - 4) 3/4 głosów dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni.
6. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

§ 35

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne prezydium w składzie:
 - 1) przewodniczący,
 - 2) zastępca przewodniczącego,
 - 3) sekretarz.Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

§ 36

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia spośród członków Spółdzielni w głosowaniu jawnym wybierane są zwykłą większością głosów następujące komisje:
 - 1) Komisję Mandatowo — Skrutacyjną, w składzie od 3 do 5 osób.

Do zadań komisji należy:

 - a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób fizycznych i prawnych - członków Spółdzielni oraz przedstawicieli członków niemających zdolności do czynności prawnych lub z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych,
 - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
 - c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.
 - 2) Komisję Wniosków w składzie 2 do 3 osób.

Do zadań Komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad danej części Walnego Zgromadzenia, przedstawienie ich zebraniem oraz przekazanie protokołu Komisji wraz z wnioskami do prezydium.
 - 3) Inne komisje w miarę potrzeby.
2. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o zwiększeniu liczby członków komisji, o których mowa w ust.1.
3. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
4. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
5. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
6. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.

§ 37

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.
4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielany poza kolejnością.
5. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Walnego Zgromadzenia odbiera mu głos.

6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W sprawach formalnych przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
 - 1) sposobu głosowania,
 - 2) głosowania bez dyskusji,
 - 3) zakończenia dyskusji,
 - 4) zamknięcia listy mówców,
 - 5) zarządzenia przerwy.
8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy — jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
9. Wnioski w sprawach formalnych rozpatruje dana część Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
10. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłaszanych wniosków, oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

§ 38

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania, przewodniczący informuje zebranych o poprawkach zgłoszonych w trybie § 33 ust. 3 Statutu i o kolejności głosowania nad poszczególnymi poprawkami. Poprawki dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności.
3. Głosowanie odbywa się jawnie.
4. Każda uchwała poddana głosowaniu na danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

§ 39

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od dnia odbycia danej części Zgromadzenia.
2. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokół z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.
4. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.
5. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium, o którym mowa w § 41 ust.1 Statutu.

§ 40

1. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie uwzględnia się głosy oddane za i przeciw uchwale oraz głosy wstrzymujące się.
2. Członkami uczestniczącymi w Walnym Zgromadzeniu są wszyscy członkowie obecni na tym Zgromadzeniu, którzy wzięli udział w głosowaniu, niezależnie od tego czy głosowali za, przeciw czy też wstrzymali się od głosu.
3. Uchwałę uważa się za podjętą w dniu zakończenia Walnego Zgromadzenia.
4. Za zakończenie Walnego Zgromadzenia uważa się dzień zakończenia ostatniej jego części.

§ 41

1. W ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, kolegium w składzie; przewodniczący i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołów tych zebrań, autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte.
2. Jeżeli którakolwiek z osób, o których mowa w ust.1, nie może uczestniczyć w obradach kolegium, zastępuje ją zastępca przewodniczącego tej samej części Walnego Zgromadzenia.
3. Protokół z obrad kolegium, które autoryzowało treść podjętych uchwał oraz potwierdziło, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte, podpisują wszyscy członkowie kolegium.
4. Protokół, o którym mowa w ust. 3 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
5. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§ 42

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, jako pełnomocnicy osób prawnych będących członkami Spółdzielni, o ile zostali zgłoszeni w sposób określony w § 33 ust. 2 Statutu.
3. Na kandydata do Rady Nadzorczej nie może zostać zgłoszona osoba:
 - 1) będąca pracownikiem Spółdzielni,
 - 2) będąca członkiem Rady Nadzorczej przez ostatnie dwie kolejne kadencje.
4. Zgłoszenie kandydatury osoby, o której mowa w ust. 3, jest nieważne.
5. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni w trybie określonym w § 33 ust. 2 Statutu.
6. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie. Zgłoszenie powinno zawierać:
 - 1) imię i nazwisko kandydata,
 - 2) imiona i nazwiska osób zgłaszających,
 - 3) zgodę osoby zgłaszanej na kandydowanie.

7. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie. Lista ta jest poddawana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
8. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących:
 - 1) prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - 2) pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
 - 3) zaleganiu z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
 - 4) liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej.Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
9. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej składają pisemne oświadczenia wyrażające zgodę na kandydowanie oraz informacje, o których mowa w ust. 8.
10. Kandydaci do Rady Nadzorczej nie mogą być członkami Komisji Mandatowo — Skrutacyjnej.
11. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo — Skrutacyjnej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
12. Prawidłowe głosowanie polega na postawieniu znaku „x” (dwóch przecinających się linii w obrębie kratki) w kratce z lewej strony obok nazwiska kandydata, na którego się głosuje.
13. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - 1) karta zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd,
 - 2) karta wyborcza jest przekreślona,
 - 3) głosujący postawił znak „x” przy większej liczbie nazwisk kandydatów niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
14. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo — Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
15. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
16. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady Nadzorczej określonej w Statucie Spółdzielni.
17. Jeżeli w wyborach do Rady Nadzorczej kandydaci znajdujący się na ostatnim lub ostatnich miejscach mandatowych otrzymają równą liczbę głosów, do Rady Nadzorczej zostaje wybrana osoba, która uzyskała największą liczbę głosów na tych częściach Walnego Zgromadzenia, na których nie była uprawniona do głosowania.
18. W przypadku gdy ustalenie, o którym mowa w ust. 17, nie przyniesie rozstrzygnięcia, obsadzenia mandatu dokonuje się w drodze losowania spośród kandydatów o równej liczbie głosów. Losowanie przeprowadza Kolegium Walnego Zgromadzenia, o którym mowa w § 41 ust. 1 Statutu.

§ 43

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

§ 44

Wybory delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.

Postanowienia § 42 ust. 2, ust. 5-7 oraz ust. 10 Statutu stosuje się odpowiednio.

§ 45

Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się oddzielnie dla każdego członka Zarządu. Głosowanie odbywa się jawnie.

§ 46

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. O tym czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka może zdecydować wyłącznie sąd, w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 47

Sprawy związane z obradowaniem części Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane w Statucie, rozstrzyga dana część Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje prezydium danej części Walnego Zgromadzenia.

4.2.RADA NADZORCZA.

§ 48

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.
3. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków.
4. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata. Kadencja Rady Nadzorczej kończy się w dniu zakończenia Walnego Zgromadzenia zwołanego w celu zatwierdzenia sprawozdania finansowego odbywanego po trzech latach od wyboru. Kadencja kolejnej Rady Nadzorczej rozpoczyna się od następnego dnia po zakończeniu kadencji poprzedniej Rady Nadzorczej.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.

§ 49

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został on wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu,
 - 2) zrzeczenia się mandatu, które staje się skuteczne z chwilą złożenia pisemnego oświadczenia w siedzibie Spółdzielni,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
3. W wypadkach, o którym mowa w ust. 2 na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, do końca kadencji Rady Nadzorczej w jej skład wchodzi osoba, która w ostatnich wyborach uzyskała największą w kolejności liczbę głosów. Postanowienia § 42 ust. 17 i 18 Statutu stosuje się odpowiednio, z tym że losowanie przeprowadza Rada Nadzorcza.

§ 50

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych (w tym m.in. odpisów na fundusz remontowy, wydatków na działalność społeczną, oświatową i kulturalną) oraz programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,

- b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążania nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) 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 oraz osób niebędących członkami Spółdzielni - których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
 - 10) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 11) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 12) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - 13) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
 - 14) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków,
 - 15) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
 - 16) uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
 - 17) uchwalanie regulaminu wynajmu lokali użytkowych,
 - 18) uchwalanie regulaminu porządku domowego,
 - 19) uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 20) uchwalanie regulaminu komisji Rady,
 - 21) ustalenie zasad zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
 - 22) podejmowanie uchwał w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż wierzytelności,
 - 23) wybór przedstawicieli Spółdzielni na zjazd przedkongresowy.

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.

§ 51

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady Nadzorczej wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady Nadzorczej.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe. Powołując komisję Rada Nadzorcza dokonuje wyboru przewodniczącego komisji.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

§ 52

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej Przewodniczący, a w razie jego nieobecności — Zastępca Przewodniczącego. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej po wyborach zwołuje Zarząd Spółdzielni w terminie miesiąca od zakończenia Walnego Zgromadzenia.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady Nadzorczej w formie pisemnej co najmniej na 6 dni przed posiedzeniem.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności, co najmniej połowy składu Rady Nadzorczej, określonego Statutem Spółdzielni.
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

§ 53

1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie w wysokości :
 - 1) Przewodniczący Rady Nadzorczej : 50%
 - 2) członkowie Prezydium Rady Nadzorczej : 45%
 - 3) pozostali członkowie Rady Nadzorczej : 40%minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę /tekst jednolity Dz.U. z 2017 r., poz. 847 z późn.zm./.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału bez względu na liczbę posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka organu w każdym posiedzeniu Rady Nadzorczej w danym miesiącu.
3. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbyło się, wynagrodzenie, o którym mowa w ust.1, nie przysługuje.

§ 54

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

4.3.ZARZĄD.

§ 55

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 56

1. Zarząd składa się z trzech osób, w tym Prezesa i jego Zastępców (bądź Prezesa, jego Zastępcy i Członka Zarządu) wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Rada Nadzorcza może odwołać członków Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Rada Nadzorcza wybiera członków Zarządu, po przeprowadzeniu konkursu.
4. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać niezbędne, dla pełnienia tej funkcji kwalifikacje, to jest odpowiednie wykształcenie oraz znajomość problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.

§ 57

1. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.
2. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 58

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w Prawie spółdzielczym lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków oraz potwierdzanie powstania lub ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 2) zawieranie umów dotyczących lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
 - 3) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach ustalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 5) ustalanie wysokości stawek opłat za najem i dzierżawę oraz innych opłat za korzystanie z majątku wspólnego i zawieranie umów w tym zakresie,
 - 6) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 7) sporządzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 8) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 9) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,

- 10) udzielanie pełnomocnictw,
 - 11) współdziałanie z organami władzy samorządowej i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - 12) organizowanie wyborów do Samorządów Mieszkańców Budynków,
 - 13) sprzedaż wierzytelności w drodze ogłoszenia publicznego, po uprzednim wyrażeniu zgody przez Radę Nadzorczą.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

§ 59

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez Prezesa Zarządu, a w przypadku jego nieobecności — przez Zastępcę Prezesa.
2. Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 60

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

§ 61

Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

4.4. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 62

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

4. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki w których :
 - 1) inny podmiot prowadzi działalność, konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. zarządzanie nieruchomościami, zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi itp.,
 - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
5. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4 - Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
6. Zarząd w terminie trzech miesięcy zwołuje posiedzenie Walnego Zgromadzenia w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonoego członka Rady Nadzorczej.

§ 63

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące 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 lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

§ 64

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

4.5 SAMORZĄDY MIESZKAŃCÓW BUDYNKÓW

§ 65

1. Członkowie Spółdzielni posiadający tytuł prawny do lokalu w danym budynku (nieruchomości) mogą wybrać spośród siebie Samorząd Mieszkańców Budynku (zwany dalej „Samorządem”).
2. Samorząd składa się z co najmniej dwóch osób.
3. Zebranie członków w celu wyboru Samorządu lub zmiany jego składu zwołuje Zarząd Spółdzielni z własnej inicjatywy, bądź na wniosek Rady Nadzorczej lub 1/10 liczby członków posiadających tytuł prawny do lokalu w danym budynku (nieruchomości).
4. Zebranie, o którym mowa w ust. 3 zwoływane jest poprzez pisemne doręczenie uprawnionym do uczestniczenia w zebraniu członkom zawiadomienia o czasie i miejscu zebrania wraz z porządkiem obrad, bądź poprzez wywieszenie zawiadomień na klatkach schodowych danego budynku (nieruchomości). Postanowienia § 24 Statutu stosuje się odpowiednio.
5. Członkowie Samorządu wybierani są w drodze uchwały podjętej przez członków, o których mowa w ust. 1, zwykłą większością głosów. Uchwała podejmowana jest na zebraniu, o którym mowa w ust. 3 - bez względu na liczbę obecnych. Wybór odbywa się w głosowaniu tajnym.

§ 66

1. Mandat członka Samorządu wygasa z chwilą odwołania uchwałą podjętą zwykłą większością głosów przez członków, o których mowa w § 65 ust.1 Statutu. Odwołanie odbywa się w głosowaniu tajnym.
2. Utrata mandatu następuje również na skutek rezygnacji, ustania członkostwa w Spółdzielni lub zamiany lokalu na lokal położony w innym budynku (nieruchomości).
3. Wniosek o zmianę składu osobowego Samorządu należy złożyć do Zarządu, który zorganizuje zebranie członków danego budynku (nieruchomości) w terminie 14 dni od złożenia wniosku.

§ 67

1. Samorząd Mieszkańców Budynku jest organem doradczym Rady Nadzorczej w sprawach dotyczących budynku (nieruchomości).
2. Do uprawnień Samorządu Mieszkańców Budynku należy w szczególności:
 - 1) opiniowanie zakresu modernizacji i napraw głównych budynku,
 - 2) udział w przetargach na roboty remontowe dla danego budynku,
 - 3) udział w przeglądach technicznych i odbiorach robót remontowych wykonanych dla danego budynku,
 - 4) opiniowanie wniosków dotyczących zmiany funkcji lokalu,
 - 5) opiniowanie ustalanych przez Zarząd opłat za indywidualne korzystanie z majątku wspólnego danej nieruchomości,
 - 6) zgłaszanie wniosków w sprawie zarządzania nieruchomością.
3. W zebraniu Samorządu Mieszkańców Budynku mogą brać udział z głosem doradczym osoby posiadające tytuł prawny do lokalu w danym budynku (nieruchomości).

V. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI.

§ 68

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków lub osób ubiegających się spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) ustanawiać na rzecz członków lub osób ubiegających się prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, domu jednorodzinnego, garażu,
- 3) wynajmować lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 69

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni będącego osobą prawną.
8. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części 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 miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
9. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 70

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

§ 71

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w wypadkach określonych w ustawie lub Statucie.

§ 72

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
3. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1 i 2 stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 73

Po ustaniu małżeństwa wskutek 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.

§ 74

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

§ 75

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w innych przypadkach, o których mowa w Rozdziale 2 ustawy roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim w rozumieniu ustawy.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się

kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o rozszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy.

§ 76

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

§ 77

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w Spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 78

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

do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 5 ustawy. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 79

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

§ 80

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.

§ 81

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat związanych z eksploatacją i użytkowaniem lokalu, 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 sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 82

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

§ 83

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

2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 84

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 85

Przepisy art. 17¹ ust. 6, art. 17² ust. 1, 3, 4 i 6, art. 17⁶, art. 17⁷, art. 17⁹-17¹³ i art. 17¹⁶-17¹⁸ ustawy stosuje się odpowiednio do spółdzielczych własnościowych praw do garaży.

5.3. Odrębna własność lokalu.

§ 86

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

§ 87

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy oraz § 8 ust. 2 i 3 Statutu.

§ 88

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 46 Statutu stosuje się odpowiednio.

§ 89

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 90

1. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych obrębie danej nieruchomości 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.

§ 91

Przepisy § 86 – 90 Statutu stosuje się odpowiednio do własności garażu podlegającego przepisom ustawy.

5.4. Najem lokali mieszkalnych.

§ 92

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym :

- 1) do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności, ze względu na ich cechy techniczno – użytkowe lub brak popytu,
- 2) jeżeli zaistnieją szczególne okoliczności uzasadniające oddanie lokalu mieszkalnego w najem.

§ 93

Najem lokali odbywa się na zasadach określonych w zawieranych przez Zarząd umowach najmu w oparciu o obowiązujące przepisy dotyczące najmu lokali mieszkalnych.

5.5. Najem lokali użytkowych.

§ 94

Spółdzielnia może wynajmować lokale użytkowe na warunkach i zasadach określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

VI. GOSPODAROWANIE WOLNYMI LOKALAMI MIESZKALNYMI.

6.1. Zasady ustalania pierwszeństwa zawarcia umowy.

§ 95

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być przez

Spółdzielnię zadysponowany na warunkach prawa odrębnej własności lokalu, jeżeli do lokalu tego nie istnieją roszczenia określone w ustawie.

2. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo może być przez Spółdzielnię zadysponowany na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
3. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być zadysponowany na warunkach prawa odrębnej własności lokalu, jeżeli w myśl postanowień ustawy i Statutu Spółdzielni do tego lokalu nie istnieją roszczenia osób trzecich.
4. Ustalenie pierwszeństwa do ustanowienia tytułu prawnego do lokalu następuje w drodze przetargu.
5. Zawiadomienia o przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu podawane są do wiadomości poprzez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz publikację ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni i w prasie lokalnej w terminie, co najmniej 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
6. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 96

W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nabyte przez Spółdzielnię, na mocy art. 17¹² ustawy, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

6.2. Zamiana lokali.

§ 97

1. Spółdzielnia może realizować zamiany lokali mieszkalnych poprzez umożliwienie osobom posiadającym lokale w zasobach Spółdzielni, bądź pomiędzy posiadaczem lokalu w zasobach Spółdzielni i posiadaczem lokalu będącym własnością innego podmiotu, zamiany między sobą dotychczas posiadanych lokali. Zamiana lokali może się odbywać po złożeniu wniosku przez osoby zainteresowane zamianą oraz po wyrażeniu zgody przez właścicieli tych lokali.
2. Wnioski o zamianę rozpatruje Zarząd.
3. Zamiana lokali mieszkalnych między członkiem Spółdzielni a członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody tych spółdzielni.

VII. ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

7.1. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu.

§ 98

Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w art. 11 ust. 2⁶ ustawy, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 99

Członek, uzyskujący w trybie, o którym mowa w § 95 Statutu, prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

§ 100

Członek, uzyskujący w trybie, o którym mowa w § 95 Statutu, prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

7.2. Rozliczenia z tytułu wkładu w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

§ 101

1. W wypadku 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 zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, a także koszty określenia wartości rynkowej.
3. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 2, jest opróżnienie lokalu.
4. Jeżeli wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie 21 dni od uiszczenia kwoty wynikającej z przetargu przez nabywcę prawa.
5. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 102

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 ustawy.
2. Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

§ 103

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 ustawy. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie 21 dni od uiszczenia kwoty wynikającej z przetargu przez nabywcę prawa.

§ 104

Wypłata należności z tytułu rozliczenia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego dokonywana jest wyłącznie na pisemny wniosek uprawnionego.

§ 105

1. W każdym przypadku, kiedy konieczna jest wycena wartości lokalu, wyceny takiej dokonuje rzeczoznawca majątkowy na koszt zainteresowanego.

2. W przypadku nie zlecenia wyceny przez zainteresowanego, Spółdzielnia jest uprawniona do zlecenia wyceny na jego koszt. W przypadku dokonywania wyceny w celu ustalenia wartości wkładu po śmierci członka, wkład pomniejszany jest o koszty wyceny.
3. W przypadku kwestionowania wyceny dostarczonej przez zainteresowanego, Spółdzielnia może zlecić ponowną wycenę. Ponowna wycena dokonywana jest na koszt Spółdzielni, jednakże w przypadku jeżeli po ponownej wycenie okaże się, że w wycenie dostarczonej przez zainteresowanego, wartość mieszkania została zawyżona lub zaniżona o co najmniej 25%, Spółdzielni przysługuje prawo obciążenia zainteresowanego kosztami ponownej wyceny.

VIII. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI.

8.1. Zasady ogólne.

§ 106

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

§ 107

Członek lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

§ 108

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, albo ponieśli je jego poprzednicy prawni Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu.

§ 109

Przeniesienie własności lokalu nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

§ 110

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
2. Koszty czynności prac przygotowawczych do realizacji wniosku o przeniesienie własności lokalu (np. uzyskanie zaświadczeń niezbędnych dla sporządzenia aktu notarialnego itp.) obciążają wnioskodawcę przeniesienia własności lokalu.
3. Szczegółowe zasady i tryb rozliczania kosztów wymienionych w ust. 2 określa Rada Nadzorcza.

§ 111

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

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

§ 112

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2,
- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat związanych z lokalem, o których mowa w ustawie i Statucie.

§ 113

W wypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wpływy, o których mowa w § 112 Statutu, przeznaczają się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal.

§ 114

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 112 Statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych, o których mowa w art. 15 ust. 2 ustawy, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym wypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 ustawy oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 115

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

8.3. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu.

§ 116

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat związanych z lokalem, o których mowa w ustawie i Statucie.

§ 117

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 116 Statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 118

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo osobie niebędącej członkiem przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości lokalowe powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

§ 119

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24¹ ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r., poz. 1007 z późn.zm.)

§ 120

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu, albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

§ 121

Do istniejących w dniu 24 kwietnia 2001 r. praw do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków stosuje się odpowiednio przepisy Rozdziału 2¹ ustawy.

Do czasu przeniesienia własności na rzecz członka Spółdzielni mają zastosowanie zasady:

- 1) jeżeli prawo do domu jednorodzinnego 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 domu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela. Pełnomocnik (przedstawiciel) uprawniony jest do udziału w walnym zgromadzeniu,
- 2) w razie śmierci jednego z małżonków, którym prawo do domu jednorodzinnego przysługiwało wspólnie, przepis pkt. 1 stosuje się odpowiednio,
- 3) po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów budowy i ostatecznym ustaleniu wkładów budowlanych, wniesieniu przez członków tych wkładów bądź też ich części i przejęciu zobowiązań Spółdzielni pokrywających resztę należności z tytułu wkładów Spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek,
- 4) przeniesienie własności domu może nastąpić także na rzecz spadkobierców członka lub małżonków, jeżeli prawo do domu przysługuje im obojgu,
- 5) członkowie, oprócz wkładu budowlanego, obowiązani są pokryć koszty przeniesienia własności domu, a także udział w kosztach likwidacji Spółdzielni, o ile przeniesienie własności następuje w ramach postępowania likwidacyjnego.

IX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.

9.1. Zasady ogólne

§ 122

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

§ 123

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 124

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania finansowe i statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady prowadzenia ewidencji określa polityka rachunkowości zatwierdzona przez Zarząd Spółdzielni.

§ 125

1. Fundusze Spółdzielni stanowią :
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i fundusz wkładów budowlanych,
 - 4) fundusz remontowy,
 - 5) fundusze specjalne na podstawie art. 78 § 2 Prawa spółdzielczego,
 - 6) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. W ramach funduszu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, Spółdzielnia posiada środki wniesione przed dniem wejścia w życie znowelizowanej ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku (Dz. U. z 2017 r., poz. 1596) o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą z wyjątkiem zakładowego funduszu świadczeń socjalnych, którego zasady tworzenia i gospodarowania określają odrębne przepisy.

§ 126

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy, z zastrzeżeniem § 133-134 Statutu.

§ 127

1. Nadwyżka bilansowa Spółdzielni podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a następnie z funduszu remontowego

9.2. Zarządzanie nieruchomościami

§ 128

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.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 ustawy oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).

§ 129

1. Koszty zarządzania nieruchomościami obejmują w szczególności i rozliczane są w następujący sposób :
 - 1) koszty eksploatacji i utrzymania lokali oraz nieruchomości wspólnej w tym odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni - rozliczane są w stosunku do powierzchni lokali,
 - 2) koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali i budynku - rozliczane są z podziałem na koszty stałe i koszty zmienne; koszty stałe rozliczane są w stosunku do powierzchni lokali, koszty zmienne rozliczane są w stosunku do ilości zużycia energii cieplnej w budynku (GJ); koszty dostawy i rozliczania energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania do lokali w danej nieruchomości rozlicza się wykorzystując: wskazania ciepłomierzy na budynku, wskazania „podzielników kosztów” lub powierzchnię użytkową lokalu,
 - 3) koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody (CW - ciepła woda) - rozliczane są z podziałem na koszty stałe i zmienne; koszty stałe rozliczane są w stosunku do powierzchni lokali, a koszty zmienne rozliczane są w oparciu o wskazania wodomierzy ciepłej wody lub liczbę osób zamieszkałych w lokalu,,
 - 4) koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków - rozliczane są w oparciu o wskazania wodomierzy zamontowanych w lokalach - przy uwzględnieniu wskazań wodomierza głównego w budynku; sposób rozliczenia różnicy pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy w lokalach określa Rada Nadzorcza,
 - 5) koszty eksploatacji dźwigów - rozliczane się w stosunku do powierzchni poszczególnych lokali w budynku,
 - 6) koszty dostawy gazu ziemnego - rozliczane są w stosunku do liczby zamieszkałych osób w poszczególnych lokalach, przy uwzględnieniu kosztów dostawy gazu do budynku,
 - 7) koszty opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustalane są zgodnie z uchwałami organów samorządowych gmin,
 - 8) koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni - rozliczane są w stosunku do powierzchni lokali;
2. Wyboru sposobu rozliczeń, o których mowa w ust. 1 oraz szczegółowe zasady tych rozliczeń dokonuje Rada Nadzorcza w regulaminach.
3. Na wniosek osób posiadających w danym budynku więcej niż 50% powierzchni użytkowej lokali (członków, właścicieli, osób nie będących członkami Spółdzielni posiadających własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu), Rada Nadzorcza może wprowadzić dla tej nieruchomości odrębne zasady rozliczeń ciepła oraz kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków uchwalając stosowny regulamin.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
5. Składniki kosztów eksploatacji i utrzymania lokali oraz nieruchomości wspólnej szczegółowo określi regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali uchwalony przez Radę Nadzorczą.
6. (*uchylono*)

7. Rada Nadzorcza może podjąć indywidualną uchwałę w sprawie obciążenia członka w przypadku konieczności zastępczego wykonania przez Spółdzielnię robót remontowych w lokalu mieszkalnym, do których wykonania zobowiązany był członek.

§ 130

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a zaliczkowo pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego. Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzania ścieków, jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali. Okres rozliczeniowy określa Rada Nadzorcza.
3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2, jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.

§ 131

1. Okres rozliczeniowy kosztów dostawy ciepła do lokali określa Rada Nadzorcza.
2. Różnica między faktycznymi kosztami dostawy ciepła a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
W przypadku nadpłaty — Spółdzielnia zwraca różnicę użytkownikowi lokalu.
W przypadku nadwyżki kosztów — użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić różnicę w terminie określonym przez Spółdzielnię.
3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2, jest dokonywane odrębnie dla każdego budynku.

§ 132

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości powinny zawierać w szczególności:

- 1) określenie, że jednostką organizacyjną rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość, a w przypadku kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków - budynek,
- 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
- 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
- 4) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności.

§ 133

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła powinny określać w szczególności:

- 1) budynek jako jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła jest budynek,
- 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów stałych oraz kosztów zmiennych,
- 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
- 4) stosowanie współczynników wyrównawczych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,
- 5) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
- 6) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania pokrycia niedoboru,
- 7) zasady rozliczeń w przypadku braku możliwości dokonania odczytu podzielników kosztów lub ich uszkodzenia.

§ 134

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków powinny określać w szczególności:

- 1) zasady rozliczania zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków;
- 2) zasady rozliczania różnicy w zużyciu wody pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych;
- 3) zasady ustalania odpłatności za zużytą wodę;
- 4) zasady eksploatacji wodomierzy;
- 5) zasady ustalania opłat za użytkowanie pralni;
- 6) zasady rozliczeń w przypadku braku możliwości dokonania odczytu wodomierzy lub ich uszkodzenia.

§ 135

1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości konserwacji, napraw i wymian dotyczących lokalu w zakresie :

- 1) podłóg, tynków, okładzin ściennych i sufitowych, powłok malarskich, tapet, ścian działowych i sufitów podwieszanych oraz powłok malarskich balustrad balkonowych;
- 2) okien, drzwi zewnętrznych i wewnętrznych w mieszkaniu;
- 3) instalacji wodociągowej od urządzeń sanitarnych w lokalu do pionów wodociągowych z wyłączeniem :
 - a) zaworów odcinających przed wodomierzami,
 - b) wodomierzy,
 - c) odcinka instalacji wodociągowej od pionów wodociągowych do zaworów odcinających przed wodomierzami;
- 4) przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych do pionów kanalizacyjnych (w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności);
- 5) elastycznych przewodów przyłączeniowych przy urządzeniach gazowych;

- 6) wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych (w tym ich zabezpieczenia przed korozją);
 - 7) oddawczych skrzynek pocztowych w zakresie wymiany i naprawy drzwiczek frontowych wraz zamkami oraz dorabianiem kluczy;
 - 8) instalacji elektrycznej wraz z osprzętem do tablicy zabezpieczeń licznikowych, instalacji telekomunikacyjnych i RTV;
 - 9) zaworów grzejnikowych wraz z głowicami termostatycznymi.
2. Naprawy i wymiany, o których mowa w ust. 1 obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu
 3. Naprawy wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu obciążają osobę, której przysługuje prawo do tego lokalu, bez względu na datę powstania uszkodzeń i datę nabycia lokalu.

§ 136

Środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych finansowane są remonty, w tym modernizacje w częściach wspólnych nieruchomości oraz w lokalach w zakresie niewymienionym w § 135 Statutu.

§ 137

1. Od dnia 1.01.2007 roku, Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.
 2. Finansowanie remontów określonych w § 136 Statutu jest realizowane zbiorczo w ramach funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych - według planów gospodarczych uchwalonych przez Radę Nadzorczą na poszczególne nieruchomości.
 3. Odpisy na fundusz remontowy są ustalane indywidualnie dla każdej nieruchomości. Wysokość odpisów na fundusz remontowy powinna uwzględniać samodzielność finansowania remontów każdej nieruchomości po roku 2022, z zastrzeżeniem ust. 5¹ i jest określana w planach gospodarczych uchwalanych przez Radę Nadzorczą na dany rok.
 4. Środki funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powstałe do roku 2010 z podziału nadwyżki bilansowej oraz innych źródeł można przeznaczyć na finansowanie robót energooszczędnych i związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa nieruchomości według zasad uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
 5. Plany gospodarcze w zakresie gospodarowania środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych od roku 2023 powinny zapewnić zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu na poszczególnych nieruchomościach – przy uwzględnieniu ewidencji, o której mowa w ust. 1 i z zastrzeżeniem ust. 5¹.
 - 5¹. Środki zgromadzone na funduszu remontowym zasobów mieszkaniowych, o którym mowa w § 125 ust. 1 pkt 4 oraz § 137 ust. 2, mogą być wykorzystane w celu przejściowego finansowania, z obowiązkiem ich zwrotu, remontów nieruchomości, w których brak jest możliwości zbilansowania potrzeb remontowych i zachodzi konieczność wykonania niezbędnych prac remontowych w celu utrzymania zasobów w należytych stanie technicznym.
- O przejściowym wykorzystaniu, wolnych środków zgromadzonych w ramach funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych decyduje Rada Nadzorcza w ramach kompetencji uchwalania planów gospodarczych, o których mowa w ust. 2. W podjętej w tym zakresie

uchwale Rada Nadzorcza uwzględni odpowiednie zwiększenie odpisu na fundusz remontowy nieruchomości, na rzecz której wykorzystano w celach remontowych wolne środki zgromadzone na funduszu remontowym zasobów mieszkaniowych.

6. Po dniu 31.12.2022 r. Spółdzielnia utworzy fundusz remontowy wspólny tworzony z podziału nadwyżki z działalności gospodarczej Spółdzielni za rok 2022 i lata następne oraz z części środków z działalności gospodarczej gromadzonych wcześniej na funduszu remontowym zasobów mieszkaniowych, zgodnie z uchwałami Walnego Zgromadzenia.
7. Środki z funduszu remontowego wspólnego, o którym mowa w ust. 6 będą wykorzystywane na zasadach i warunkach określonych w ust. 5¹, na finansowanie robót remontowych mienia Spółdzielni oraz dofinansowanie remontów, usuwanie awarii i robót związanych z bezpieczeństwem poszczególnych nieruchomości.
8. Wnoszone przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują własnościowe spółdzielcze prawa do lokali, opłaty na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi powinny w pełni pokrywać na poszczególnych nieruchomościach koszty odpisów na fundusz remontowy, bez względu na rok nabycia prawa do lokalu.
9. Szczegółowe uregulowania dotyczące funduszu remontowego określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

9.3. Opłaty za używanie lokali

§ 138

1. Koszty zarządzania nieruchomościami są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.
2. Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie:
 - 1) planowanych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości uchwalanych przez Radę Nadzorczą,
 - 2) zasad rozliczania kosztów wymienionych w pkt. 1 określonych przez Radę Nadzorczą.

§ 139

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, a także pokrywaniu kosztów dostawy wody, centralnego ogrzewania, podgrzewania wody, odprowadzania ścieków oraz dostawy innych usług komunalnych przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
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, a także w pokrywaniu kosztów dostawy wody, centralnego ogrzewania, podgrzewania wody,

- odprowadzania ścieków oraz dostawy innych usług komunalnych przez uiszczanie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów dostawy wody, centralnego ogrzewania, podgrzewania wody, odprowadzania ścieków oraz dostawy innych usług komunalnych przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
 4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także kosztów dostawy wody, centralnego ogrzewania, podgrzewania wody, odprowadzania ścieków oraz dostawy innych usług komunalnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.
 5. Opłaty, o których mowa w ust. 1-4, pomniejszane są o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnych poszczególnych budynków.
 6. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalane według zasad określonych w umowach najmu. Najemca obowiązany jest także do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów dostawy wody, centralnego ogrzewania, podgrzewania wody, odprowadzania ścieków oraz dostawy innych usług komunalnych.
 7. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której lokale te służą.

§ 140

Opłaty, o których mowa w § 139 Statutu mogą być wykorzystane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.

§ 141

1. Opłaty, o których mowa w § 139 Statutu wnosi się co miesiąc z góry do dnia 20 każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali i właściciele lokali co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków, osoby niebędące

członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali i właściciele lokali co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

4. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
5. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może naliczać odsetki z tytułu opóźnienia w spełnieniu świadczenia pieniężnego.
6. Spółdzielnia może udostępniać do publicznego wglądu na klatkach schodowych poszczególnych budynków informacje o ogólnej wysokości zadłużenia z tytułu należnych opłat na danej nieruchomości (budynku).

§ 142

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno — użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1 nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.

9.4. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

§ 143

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
2. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

X. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.

§ 144

Regulaminy wydane w oparciu o postanowienia dotychczas obowiązującego Statutu zachowują moc do czasu uchwalenia nowych regulaminów, o ile ich postanowienia nie są sprzeczne z niniejszym Statutem i przepisami prawa.

§ 145

1. Postanowienia niniejszego paragrafu stosuje się do udziałów i wpisowych wpłaconych przed wejściem w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. (Dz. U. z 2017 r., poz. 1596) o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze.
2. Wpłacone wpisy nie podlega zwrotowi.
3. Udział podlega zwrotowi w wysokości wpłaconej kwoty nominalnej w przypadku utraty lub zbycia przez członka wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni, z którymi związane było członkostwo.
4. Roszczenie o wypłatę udziałów ulega przedawnieniu z upływem 3 lat od utraty lub zbycia ostatniego z tytułów prawnych, o których mowa w ust. 3.

§ 146

Niniejszy Statut wchodzi w życie z dniem zarejestrowania.

Z tym samym dniem traci moc obowiązującą Statut Spółdzielni zarejestrowany w dniu 18.06.2008 r. wraz z późniejszymi zmianami.

Członek Zarządu Zastępca Prezesa Zarządu Prezes Zarządu
Karolina Stemplewska - Robak Karol Bryl Piotr Wolicki
Gminskiej Spółdzielni Mieszkaniowej