

STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ " SILESIA " w KATOWICACH

TEKST JEDNOLITY

Zajeregowany postanowieniem z dnia 29.08.2018r., pod sygn. KA.VIII NS-REJ.KRS/024492/18/418 Sądu Rejonowego Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

SPIS TREŚCI

CZĘŚĆ OGÓLNA

DZIAŁ I. PRZEPISY WSTĘPNE	3
DZIAŁ II. CZŁONKOWIE	4
DZIAŁ III. ORGANYSPOŁDZIELNI	11
Rozdział 1. Postanowienia Ogólne	11
Rozdział 2. Walne Zgromadzenie	12
Rozdział 3. Rada Nadzorcza	19
Rozdział 4. Zarząd	22
Rozdział 5. Zebrania Osiedlowe Członków	23
Rozdział 6. Rady Osiedli	24
DZIAŁ IV. POSTĘPOWANIE WEWNATRZSPÓLDZIELCZE	25
DZIAŁ V. GOSPODARKA SPÓLDZIELNI	26

CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

DZIAŁ VI. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI	30
Rozdział 1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	30
Rozdział 2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	33
Rozdział 3. Odrębna własność lokali	33
Rozdział 4. Zamiana mieszkań	35
Rozdział 5. Najem lokali	35
Rozdział 6. Używanie lokali	36
Rozdział 7. Przekształcenie tytułów prawnych do lokali	38
DZIAŁ VII. Rozliczenie w sytuacji o której mowa w art. 24 ¹ oraz art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych	39
DZIAŁ VIII. SKREŚLONY W CAŁOŚCI	40
DZIAŁ IX. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI	40
DZIAŁ X. WKŁADY	42
DZIAŁ XI. SKREŚLONY W CAŁOŚCI	44
DZIAŁ XII. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE	44

CZĘŚĆ OGÓLNA

DZIAŁ I. PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1.

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa "SILESIA", zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni są Katowice.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 3.

1. Spółdzielnia może zakładać i przystępować do spółdzielczych związków rewizyjnych i gospodarczych oraz innych organizacji gospodarczych, których działalność związana jest z realizacją celów, o których mowa w § 4.

§ 4.

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych oraz potrzeb gospodarczych, społecznych oraz oświatowo- kulturalnych członków i ich rodzin.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
 - 2) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 3) obsługa nieruchomości na zlecenie,
 - 4) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.
3. Spółdzielnia w ramach swojej działalności może:
 - 1) budować lub nabywać budynki w celu ustanawiania na rzecz członków Spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) budować lub nabywać budynki w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 3) budować lub nabywać domy jednorodzinne w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 4) udzielać pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
 - 5) budować lub nabywać budynki w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 6) skreślony,
 - 7) ustanawiać na rzecz członków Spółdzielni odrębną własność lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu (lokali użytkowych i garaży),
 - 8) zarządzać nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub nabytym

na podstawie ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych mieniem jej członków,

- 9) zarządzać lub administrować nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (właścicielami) tej nieruchomości,
 - 10) prowadzić działalność społeczną i oświatowo-kulturalną.
4. Spółdzielnia dla realizacji celów określonych statutem może tworzyć lub przystępować do innych organizacji społecznych i gospodarczych oraz ubiegać się o fundusze z Unii Europejskiej.
 5. Dochody uzyskane ze swojej działalności Spółdzielnia przeznaczają na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych i inne wymienione w statucie.
 6. Jeżeli na wniosek grupy członków Spółdzielnia podejmuje na ich rzecz działalność nie wynikającą wprost z obowiązków statutowych Spółdzielni – członkowie tej grupy obowiązani są pokryć koszty organizacji i prowadzenia tej działalności na warunkach ustalonych uchwałami właściwych organów. Dotyczy to również tych członków, którzy zgłaszają akces w terminie późniejszym.
 7. Dla realizacji zadań określonych w ust. 3 Spółdzielnia:
 - 1) zarządza nieruchomościami,
 - 2) prowadzi działalność społeczną i oświatowo - kulturalną,
 - 3) prowadzi działalność inwestycyjną, remontową, modernizacyjną i inną w zakresie budownictwa mieszkaniowego, usługowego oraz infrastruktury.

DZIAŁ II. CZŁONKOWIE

§ 5.

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, której przysługuje:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności".
3. 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.
4. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
5. Jeżeli okoliczności określone w ust. 2, ust. 3 i ust. 4 zaistniały przed 9.09.2017r., osoba nie będąca członkiem nabywa członkostwo w dniu 9.09.2017r.

§6.

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z mocy prawa z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) nabycia ekspektatywy własności,
 - 3) nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu; dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta,
 - 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 o spółdzielniach mieszkaniowych w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,
 - 7) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd, w przypadku, o którym mowa w § 10 ust. 2 statutu, doręczenia uprawnionemu informacji o wyborze, o którym mowa w § 10 ust. 3.
2. Zarząd Spółdzielni w protokole Zarządu dokonuje wpisu, którym na podstawie oryginalnych dokumentów potwierdza nabycie członkostwa. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.

§7.

1. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni o uzyskaniu członkostwa w Spółdzielni z mocy prawa.
2. Członek, o którym mowa w ust. 1 nabywa prawa członka w zakresie opłat związanych z prawem do lokalu od następnego miesiąca kalendarzowego po zawiadomieniu Spółdzielni o okolicznościach, o którym mowa w ust. 1.
3. Członek Spółdzielni składa w formie pisemnej kwestionariusz zawierający dane:
 - 1) imię i nazwisko, a dla osoby prawnej nazwę firmy,
 - 2) adres zamieszkania lub adres siedziby osoby prawnej oraz adres e-mail,
 - 3) PESEL dla osoby fizycznej,
 - 4) Regon i NIP oraz oznaczenie i numer wpisu do krajowego rejestru sądowego dla osoby prawnej,
 - 5) numer telefonu kontaktowego,
 - 6) adres do korespondencji,
 - 7) imiona i nazwiska oraz PESEL osób korzystających lub zamieszkujących lokal

- za ich dobrowolną pisemną zgodą,
- 8) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w pkt 1 oraz jej dane odpowiednio określone w pkt 1,2, 5 i 6 za jej dobrowolną pisemną zgodą,
 - 9) zobowiązanie do informowania Spółdzielni o wszelkich zmianach danych zawartych w kwestionariuszu – w terminie 7 dni od zaistnienia zmiany,
 - 10) w przypadku lokalu użytkowego - wskazanie rodzaju działalności gospodarczej przewidzianej do prowadzenia w lokalu,
 - 11) dobrowolne pisemne oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych przez Spółdzielnię w zakresie niezbędnym do wykonywania wzajemnych praw i obowiązków,
 - 12) własnoręczny podpis osoby składającej kwestionariusz.
4. W razie braku zgłoszenia zmiany danych określonych w ust.3, Spółdzielnia uznaje za aktualne dane dotychczasowe.

§ 8.

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Właścicielowi lokalu, w tym także spadkobiercy, zapisobiorcy, licytantowi który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
3. Członek Spółdzielni, który nabył prawo odrębnej własności lokalu przed 9.09.2017r. zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

§ 9.

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby, o której mowa w § 8 ust. 1 i ust. 2 jest złożenie pod rygorem nieważności pisemnej deklaracji przystąpienia do Spółdzielni.
2. Deklaracja przystąpienia do Spółdzielni zawiera dane:
 - 1) imię i nazwisko, a dla osoby prawnej nazwę firmy,
 - 2) adres zamieszkania lub adres siedziby osoby prawnej oraz adres e-mail,
 - 3) PESEL dla osoby fizycznej,
 - 4) Regon i NIP oraz oznaczenie i numer wpisu do krajowego rejestru sądowego dla osoby prawnej,
 - 5) numer telefonu kontaktowego,
 - 6) adres do korespondencji,
 - 7) imiona i nazwiska oraz PESEL osób korzystających lub zamieszkujących lokal za ich dobrowolną pisemną zgodą,
 - 8) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w pkt 1 oraz jej dane odpowiednio określone w pkt 1, 2, 5 i 6 za jej dobrowolną pisemną zgodą,
 - 9) zobowiązanie do informowania Spółdzielni o wszelkich zmianach danych zawartych w deklaracji – w terminie 7 dni od zaistnienia zmiany,
 - 10) w przypadku lokalu użytkowego - wskazanie rodzaju działalności gospodarczej przewidzianej do prowadzenia w lokalu,
 - 11) dobrowolne pisemne oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych przez Spółdzielnię w zakresie niezbędnym do wykonywania

- wzajemnych praw i obowiązków,
12) własnoręczny podpis osoby składającej kwestionariusz.
3. W razie braku zgłoszenia zmiany danych określonych w ust. 2, Spółdzielnia uznaje za aktualne dane dotychczasowe.
 4. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem co najmniej dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu. O decyzji przyjęcia w poczet członków Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
 5. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni musi zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 30 dni od daty doręczenia decyzji odmownej.
 6. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie w terminie do 3-miesiący od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest w tym postępowaniu ostateczna.

§ 10.

1. 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.
2. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. W tym celu Spółdzielnia wyznacza zgłaszającym się termin nie dłuższy niż 3 miesiące na wystąpienie do sądu.
3. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Zarząd Spółdzielni.
4. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w ust.2, lub wyboru, o którym mowa w ust.3, 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.
5. Jeżeli prawo określone w ust. 1 nabyte zostało przez kilka osób, z których wszystkie lub niektóre są już członkami Spółdzielni, osoby te zachowują członkostwo i nie dokonują czynności, o którym mowa w niniejszym paragrafie. Jeżeli członek posiada w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu, stosuje się § 11 ust 3 statutu.

§ 11.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu,

- 7) wypowiedzenia członkostwa przez właściciela,
 - 8) śmierci osoby fizycznej lub ustania osoby prawnej,
 - 9) w przypadkach określonych w art. 16 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 10) w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członek będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie. Okres wypowiedzenia wynosi 3 dni i rozpoczyna się od następnego dnia po złożeniu wypowiedzenia. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnego dnia po upływie okresu wypowiedzenia.
 3. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
 4. Zarząd Spółdzielni w protokole Zarządu dokonuje wpisu, którym na podstawie oryginalnych dokumentów potwierdza ustanie członkostwa. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.

§ 12.

Członek Spółdzielni, któremu w dniu 9.09.2017r. nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

§ 13.

1. Od dnia 9.09.2017 członek Spółdzielni nie wnosi wpisowego i udziałów.
2. Wpisowe wniesione przed dniem 9.09.2017r. nie podlega zwrotowi.
3. W przypadku ustania członkostwa udział wniesiony przed dniem 9.09.2017r. podlega zwrotowi w wysokości nominalnej – w terminie 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa, jednak nie wcześniej niż od dnia wskazania rachunku bankowego, na który należy przelać kwotę udziału.

§ 14.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni, zgłaszania wniosków dotyczących jej działalności i żądania ich rozpatrzenia,
 - 3) prawo do udziału z głosem stanowiącym w Walnym Zgromadzeniu i Zebraniu Osiedlowym Członków w trybie określonym w statucie,
 - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany odpowiednio w statucie i regulaminie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia i Zebrania Osiedlowego Członków,
 - 5) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów

Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi w granicach unormowanych innymi przepisami i w sposób nie naruszający przepisów o ochronie danych osobowych,

- 6) prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów,
 - 7) prawo przeglądania w siedzibie Spółdzielni rejestru członków Spółdzielni w sposób nie naruszający przepisów o ochronie danych osobowych,
 - 8) prawo zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub postanowieniami statutu,
 - 9) prawo do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
 - 10) prawo do współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z urządzeń oraz wspólnych pomieszczeń zgodnie z ich przeznaczeniem oraz w sposób nie naruszający zasad współżycia społecznego,
 - 11) prawo do odpłatnego korzystania z usług świadczonych przez Spółdzielnię,
 - 12) prawo do ustanowienia odrębnej własności lokalu na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 13) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią oraz w sprawach dotyczących opłat za korzystanie z lokalu,
 - 14) inne prawa określone statutem.
2. Koszty sporządzenia odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 5 i 6 z wyjątkiem odpisu statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek wnioskujący o ich udostępnienie. Zasady odpłatności i tryb udostępniania dokumentów ustala Zarząd Spółdzielni.
 3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celu sprzecznym z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
 4. Członkowie Spółdzielni ponoszą odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną Spółdzielni lub osobom trzecim związaną z niezgodnym z prawem wykorzystaniem uzyskanych od Spółdzielni dokumentów lub informacji.
 5. Członkowie nie posiadający pełnej zdolności do czynności prawnych swoje prawa realizują za pośrednictwem przedstawicieli.
 6. Statut Spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni.
 7. Strona internetowa powinna być na bieżąco aktualizowana w terminach nie dłuższych niż 30 dni.

§ 15.

1. Członek jest obowiązany :
 - 1) stosować się do postanowień statutu i opartych na nim regulaminów oraz

- uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść należny wkład mieszkaniowy albo budowlany,
 - 3) regularnie uiszczać opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiący mienie Spółdzielni w wysokości określonej przez Spółdzielnię i wносить opłaty na fundusz remontowy w wysokości określonej przez Spółdzielnię oraz pokrywać zobowiązania Spółdzielni z innych tytułów,
 - 4) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w kwestionariuszu albo deklaracji,
 - 5) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu,
 - 6) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
 - 7) utrzymywać w czystości klatki schodowe i korytarze,
 - 8) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajmowaniu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu, jeżeli miałyby to wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni,
 - 9) udostępniać niezwłocznie lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
 - 10) udostępniać lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 11) po wcześniejszym uzgodnieniu terminu udostępniać lokal w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni,
 - 12) udostępniać lokal w celu kontroli sprawności technicznej zainstalowanych tym lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz dokonania odczytu wskazań tych urządzeń,
 - 13) uczestniczyć w wydatkach związanych z nabyciem gruntów lub przekształceniem wieczystego użytkowania gruntu na własność oraz budową, rozbudową ulepszeniem infrastruktury technicznej w części wspólnej nieruchomości w częściach przypadających na lokal.
2. Członek, który nie jest znany osobie czynnej w lokalu Spółdzielni, jest obowiązany potwierdzić swoją tożsamość dokumentem ze zdjęciem.

§ 16.

1. Zarząd prowadzi rejestr członków Spółdzielni zawierający:
 - 1) numer w rejestrze,
 - 2) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę,
 - 3) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało prawo,
 - 4) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej jej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w pkt 3,
 - 5) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
 - 6) numer telefonu oraz adres e-mail,
 - 7) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w pkt 2,
 - 8) wysokość wniesionych wkładów,
 - 9) zmiany danych określone w pkt 2-8,
 - 10) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,

- 11) datę ustanie członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub spółdzielnio ma prawo przeglądać rejestr w obecności pracownika Spółdzielni.

DZIAŁ III. ORGANY SPÓŁDZIELNI

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 17.

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
 - 4) Zebrania Osiedlowe Członków,
 - 5) Rady Osiedli.

§ 17. A

1. W skład organów Spółdzielni, z wyłączeniem Zarządu, mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez tę osobę prawną.
2. Członek Spółdzielni nie mający pełnej zdolności do czynności prawnych nie posiada biernego prawa wyborczego do organów Spółdzielni.

§ 17. B

1. Wybory do Rady Nadzorczej, Rady Osiedla i Zarządu dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członków organu następuje także w głosowaniu tajnym.
2. Wybory do organów Spółdzielni przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych ostemplowanych pieczętą Spółdzielni z oznaczeniem daty głosowania oraz organu, do którego dokonuje się wyborów. Na karcie wyborczej umieszcza się nazwiska kandydatów w porządku alfabetycznym.
3. Tryb właściwy dla wyborów członków organów Spółdzielni stosuje się odpowiednio w sprawie odwołania członków tych organów.
4. Tryb właściwy dla wyborów i odwołania członków organów Spółdzielni stosuje się odpowiednio w sprawie wyboru delegata na zjazd Związku Rewizyjnego lub na Kongres Spółdzielczości z zastrzeżeniem, że nie stosuje się postanowień § 26 C ust.3, 4, 5 statutu.
5. Kandydaci do organów Spółdzielni i kandydaci na delegata na zjazd Związku Rewizyjnego lub Kongres Spółdzielczości przed umieszczeniem ich na karcie do głosowania składają dobrowolne lecz niezbędne do przeprowadzenia wyborów oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie w tym celu ich danych osobowych przez Spółdzielnię.
6. Kandydaci na zjazd Związku Rewizyjnego lub Kongres Spółdzielczości

dotatkowo składają dobrowolne oświadczenie o wyrażeniu zgody na udostępnienie ich danych odpowiednio Związkowi Rewizyjnemu lub organizatorowi Kongresu Spółdzielczości.

7. Brak zgody o której mowa w ust. 5 lub ust.6 uniemożliwia kandydowanie.

§ 17. C

1. Każdy członek Spółdzielni dysponuje jednym głosem.
2. Członek organu Spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą:
 - 1) w sprawie, która dotyczy wyłącznie jego interesów majątkowych lub niemajątkowych,
 - 2) sprawach podmiotów gospodarczych, w których uczestniczy jako właściciel, wspólnik lub członek władz, prowadzących działalność również na rzecz Spółdzielni lub z wykorzystaniem majątku Spółdzielni.
3. Głosowanie na posiedzeniach organów Spółdzielni odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków tych organów.
4. Na żądanie 2/3 członków organu uczestniczących w posiedzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 17. D

1. Członkowie Rady Nadzorczej i członkowie Rad Osiedli mają prawo do wynagrodzenia za udział w posiedzeniach organu, którego są członkami.
2. Wynagrodzenie dla członków Rady Nadzorczej i Rad Osiedli jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń w miesiącu. W miesiącu, w którym nie odbyło się posiedzenie organu, wynagrodzenie nie przysługuje.
3. Za każdą nieobecność na posiedzeniu organu, ryczałt obniża się proporcjonalnie do ilości nieobecności na posiedzeniach w stosunku do ilości odbytych przez dany organ posiedzeń w danym miesiącu.
4. Podstawą ustalenia wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1 jest minimalne wynagrodzenie za pracę obowiązujące w miesiącu poprzedzającym miesiąc, za który należy się wynagrodzenie.

§ 17. E

Członek Spółdzielni nie wchodzący w skład organu Spółdzielni może brać udział w jego posiedzeniu tylko jeżeli zostanie zaproszony przez ten organ, chyba że ustawa lub statut stanowią inaczej.

Rozdział 2. Walne Zgromadzenie

§ 18.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni. Każdemu członkowi Spółdzielni przysługuje jeden głos.
2. Osoba fizyczna będąca członkiem Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.

3. Osoba prawna będąca członkiem Spółdzielni uczestniczy w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
4. Pełnomocnik członka nie może zastępować więcej niż jednego członka.
5. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosuje się odpowiednio przepisy prawa spółdzielczego i kodeksu cywilnego.
6. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania Walnemu Zgromadzeniu oryginału pełnomocnictwa najpóźniej przy podpisywaniu listy obecności. Pełnomocnictwo dołącza się do protokołu z Walnego Zgromadzenia.
7. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu przez komisję skrutacyjno- wyborczą po jej ukonstytuowaniu się i sprawdzeniu ważności mandatów. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, adresu lokalu w Spółdzielni oraz imiona i nazwiska pełnomocnika. W przypadku wątpliwości co do ważności pełnomocnictwa, decyduje Prezydium Walnego Zgromadzenia.
8. Pełnomocnik osoby fizycznej nie może być członkiem Prezydium ani komisji Walnego Zgromadzenia.
9. Członek ma prawo korzystania na Walnym Zgromadzeniu na własny koszt z pomocy prawnej lub eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu na Walnym Zgromadzeniu. Członek korzystający z pomocy prawnej lub eksperta zgłasza ich dane osobowe do Prezydium Walnego Zgromadzenia.
10. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 19.

1. 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 protokołu z lustracji z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
 - 5) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
 - 7) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
 - 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,

- 10) uchwalanie zmian statutu Spółdzielni,
 - 11) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia i przystąpienia Spółdzielni do związku spółdzielczego, wystąpienia ze związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
 - 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
 - 13) skreślony
 - 14) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
 - 15) podejmowanie uchwał w trybie art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 14.06.2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw.
2. Przepisu ust. 1 pkt 6 nie stosuje się do ustanawiania prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali, domów jednorodzinnych oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych na podstawie ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 20.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca. Zarząd obowiązany jest również zwołać Walne Zgromadzenia na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków.
2. Zarząd może zwołać Walne Zgromadzenie w każdym czasie, a w przypadku wskazanym w ust. 1 pkt 1 i 2 w takim terminie, aby się mogło odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeśli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.

§ 21.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd, co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia zawiadamia:
 - członków Spółdzielni na piśmie lub poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej lub ogłoszenie na tablicy ogłoszeń w poszczególnych budynkach mieszkalnych i administracjach lub pocztą elektroniczną,
 - związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - Krajową Radę Spółdzielczą.
2. Zawiadomienie powinno ponadto zawierać informację o:
 - 1) miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad,
 - 2) prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Zawiadomienie członka, który wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej powinno ponadto zawierać informację o prawie do obecności na Walnym Zgromadzeniu przy rozpatrywaniu odwołania i do popierania odwołania.

Zawiadomienia dokonuje się listem poleconym.

4. Członkom, którym przysługują prawa do lokali w budynkach należących do Spółdzielni, zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1 i ust. 2 można dokonać przez umieszczenie pisemnego zawiadomienia w euroskrzynce pocztowej oznaczonej numerem odpowiadającym numerowi lokalu należącego do zawiadamianego członka.
5. skreślony

§ 22.

1. Projekty uchwał i żądanie umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia ma prawo zgłaszać:
 - Zarząd,
 - Rada Nadzorcza,
 - członkowie Spółdzielni, a projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
2. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
3. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku żądań, o których mowa w ust. 2 powinny być wyłożone na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 23.

1. Walne Zgromadzenie może obradować i 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 /jest ważne/ bez względu na liczbę obecnych na nim członków - również w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
3. Uchwałę uważa się za podjętą przez Walne Zgromadzenie, jeżeli za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, a w sprawach dotyczących:
 - 1) likwidacji Spółdzielni lub przywrócenia działalności Spółdzielni po jej postawieniu w stan likwidacji - 3/4 głosów członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu,
 - 2) zmiany statutu, odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji, połączenia Spółdzielni, przerwania obrad Walnego Zgromadzenia - 2/3 głosów członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
4. Przez uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu rozumie się członków głosujących

- za i przeciw uchwale oraz wstrzymujących się od głosu.
5. Jawne głosowanie odbywa się przez podniesienie mandatu, a tajne głosowanie - przy pomocy karty do głosowania. Dopuszcza się głosowanie elektroniczne.
 6. Głosowanie nad projektem uchwał odbywa się w taki sposób, że pod głosowanie poddaje się w kolejności: poprawki najdalej idące, pozostałe poprawki, a następnie projekt uchwały wraz z przyjętymi poprawkami.

§ 24.

1. Walne Zgromadzenie otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub upoważniony przez Radę Nadzorczą jej przedstawiciel.
2. Walne Zgromadzenie wybiera ze swego grona spośród nieograniczonej liczby kandydatów w głosowaniu jawnym Prezydium w składzie: przewodniczący, sekretarz i 1 asesor.
3. Prezydium kieruje obradami Walnego Zgromadzenia.

§ 25.

1. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk lub obraz, o czym członkowie biorący udział w Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni. Zapis dźwięku lub obrazu przechowuje się przez okres 6 miesięcy od dnia posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
2. Walne Zgromadzenie może zmienić kolejność rozpatrywania spraw określonych w porządku obrad.

§ 26.

1. Walne Zgromadzenie wybiera ze swego grona co najmniej 3-osobowe komisje:
 - 1) komisję skrutacyjno-wyborczą do której należy:
 - a) sprawdzenie kompletności listy obecności, ważności mandatów pełnomocników oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawionych zdolnością do czynności prawnych,
 - b) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia obliczeń wyników głosowania i wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania jawnego i tajnego,
 - c) przyjmowanie zgłoszeń kandydatów na delegata na zjazd Związku Rewizyjnego lub na Kongres Spółdzielczości,
 - d) zbadanie, czy zgłoszenia kandydatów na członków Rady Nadzorczej spełniają warunki określone w § 26 C statutu,
 - e) sporządzanie listy kandydatów i kart wyborczych.
 - 2) komisję wnioskową, do której należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad,
 - 3) inne komisje w razie potrzeby.
2. Walne Zgromadzenie może zdecydować, by funkcje poszczególnych komisji wykonywało Prezydium.
3. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza. Każda komisja spisuje ze swej działalności protokół, który podpisany przez przewodniczącego

i sekretarza komisji przekazuje Prezydium. Członek komisji może zgłosić do protokołu zdanie odrębne z prawem uzasadnienia wobec Walnego Zgromadzenia.

§ 26. A

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.
2. Przewodniczący udziela głosu w kolejności zgłaszania się.
3. Prawo zabierania głosu poza kolejnością przysługuje:
 - 1) członkom Rady Nadzorczej i Zarządu oraz zaproszonym gościom,
 - 2) członkom w sprawach formalnych.
4. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania. W dyskusji nad wnioskami formalnymi mogą zabierać głos tylko dwaj mówcy: jeden za i jeden przeciw.
5. W sprawach dotyczących wniosków formalnych uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw wnioskowi.
6. W przypadku poddania pod głosowanie kilku wniosków dotyczących tej samej sprawy, za przyjęty uznaje się wniosek, który uzyskał największą ilość głosów.
7. Pozostałe sprawy dotyczące obradowania rozstrzyga Prezydium Walnego Zgromadzenia zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami obradowania.
8. Po wyczerpaniu wszystkich spraw ujętych w porządku obrad, przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad.

§ 26. B

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni i jej organy.
2. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują również osoby nie będące członkami Spółdzielni w zakresie w jakim dotyczą ich praw do lokali.
3. Uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych lub prawem spółdzielczym jest nieważna.
4. Uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
5. Każdy członek lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia, a osoba nie będąca członkiem Spółdzielni – może zaskarżyć uchwałę w zakresie w jakim dotyczy jego prawa do lokalu.
6. Skreślony

§ 26. C

1. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni z oznaczeniem daty głosowania oraz ze wskazaniem, że dotyczy wyborów Rady Nadzorczej.
2. Kandydaci do Rady Nadzorczej nie mogą być członkami komisji skrutacyjno-wyborczej.
3. Kandydata do Rady Nadzorczej zgłasza co najmniej 15 członków Spółdzielni do biura Zarządu Spółdzielni - na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

4. Zgłoszenie kandydata powinno być złożone na piśmie i powinno zawierać:
 - a) imię i nazwisko kandydata, adres należący do kandydata lokalu w Spółdzielni,
 - b) zgodę na kandydowanie i zgodę na przetwarzanie jego danych osobowych w związku z kandydowaniem,
 - c) określeniem jakie kandydat ma przygotowanie do pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej, w tym jakie ma wykształcenie i doświadczenie zawodowe,
 - d) oświadczenie czy prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do Spółdzielni,
 - e) oświadczenie czy pozostaje w sporze sądowym ze Spółdzielnią i czy zalega w opłatach za używanie lokalu,
 - f) imiona i nazwiska, adres lub numer członkowski oraz podpisy członków zgłaszających kandydata.
5. Zgłoszenia kandydatów do Rady Nadzorczej udostępnia się członkom do wglądu w siedzibie Zarządu Spółdzielni, na 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
6. Kandydaci obecni na Walnym Zgromadzeniu dokonują autoprezentacji i odpowiadają na zadawane im przez członków pytania.
7. Komisja skrutacyjno-wyborcza sporządza:
 - 1) listę kandydatów do Rady Nadzorczej,
 - 2) listę kandydatów, którzy nie spełnili warunków statutowych do kandydowania do Rady Nadzorczej.
8. Komisja skrutacyjno-wyborcza sporządza karty wyborcze, na których kandydaci, o których mowa w ust. 7 pkt 1 umieszczeni są w porządku alfabetycznym.
9. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności komisji skrutacyjno-wyborczej.
10. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
11. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - 1) zawiera większą ilość nazwisk kandydatów niż ustalona przez komisję skrutacyjno-wyborczą,
 - 2) karta wyborcza jest przekreślona,
 - 3) zawiera więcej nazwisk kandydatów nie skreślonych niż liczba mandatów do obsadzenia w Radzie Nadzorczej.
12. Wyniki wyborów ustala komisja skrutacyjno-wyborcza, która ze swoich czynności sporządza protokół zawierający:
 - 1) liczbę członków, którym wydano karty wyborcze,
 - 2) liczbę oddanych kart wyborczych,
 - 3) liczbę głosów ważnych i liczbę głosów nieważnych,
 - 4) liczbę głosów ważnych oddanych na poszczególnych kandydatów,
 - 5) kandydatów w kolejności uzyskanych głosów,
 - 6) kandydatów, którzy zostali wybrani do Rady Nadzorczej,
 - 7) skreślony.
13. Przewodniczący komisji ogłasza wyniki głosowania.
14. Jeżeli w wyniku wyborów dwóch lub więcej kandydatów uzyska równą ilość głosów i spowoduje to przekroczenie liczby osób w stosunku do liczby mandatów do obsadzenia w Radzie Nadzorczej, to między tymi kandydatami zarządza się wybory uzupełniające.

§ 26. D

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który określa przebieg Zgromadzenia wraz ze wskazaniem z imienia i nazwiska członków i innych osób, którzy zabierali głos w trakcie obrad.
2. Protokół podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia.
3. Protokół sporządza się w terminie 30 dni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
4. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
5. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

Rozdział 3. Rada Nadzorcza

§ 27.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 28.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
2. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i pracownikiem Spółdzielni.

§ 29.

1. Rada Nadzorcza składa się z 7 do 9 członków, wybranych przez Walne Zgromadzenie, przy czym zawsze na początek kadencji dokonuje się wyboru 9 członków Rady Nadzorczej. Jeśli w czasie trwania kadencji Rady Nadzorczej dojdzie do utraty mandatu przez członka tego organu, na najbliższym Walnym Zgromadzeniu dokonuje się wyborów uzupełniających.
2. Skreślony
3. Skreślony
4. Skreślony
5. Skreślony.

§ 30.

1. Podstawę i zasady ustalania oraz wypłacania wynagrodzenia dla członków Rady Nadzorczej określa § 17 D statutu.
2. Wynagrodzenie ryczałtowe dla członków Rady Nadzorczej wynosi:

- przewodniczący	90% podstawy
- sekretarz	70% podstawy
- przewodniczący komisji	70% podstawy
- członkowie	55% podstawy

§ 31.

1. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.
2. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż 2 kolejne kadencje.

§ 32.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji Rady Nadzorczej na którą został wybrany.
2. Członek Rady Nadzorczej traci mandat przed upływem kadencji w przypadku:
 - 1) odwołania go przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) zawarcia ze Spółdzielnią umowy o pracę.
3. W przypadku naruszenia przez członka zakazu konkurencji, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności. W takim przypadku najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

§ 33.

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
- 2) nadzór i kontrola nad działalnością Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych – ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - c) przeprowadzanie kontroli sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków organów spółdzielni i jej członków.
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 9) wyznaczanie biegłego rewidenta do zbadania rocznego sprawozdania finansowego,
- 10) ustanowienie pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni w przypadku wytoczenia przez Zarząd powództwa o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
- 11) wybór i odwołanie członków Zarządu oraz ustalanie ich wynagrodzenia,
- 12) uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 13) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu,
- 14) uchwalanie regulaminu Rad Osiedli,

- 15)współpraca z Radami Osiedli, koordynowanie ich działalności oraz rozpatrywanie skarg na ich działalność,
- 16)uchwalanie regulaminu Zebrania Osiedlowego Członków,
- 17)ustalanie zasad zaliczania członków do Zebrania Osiedlowego Członków i dokonywanie podziału członków na te Zebrania,
- 18)uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości i zasad ustalania opłat,
- 19)podejmowanie uchwał w sprawie umarzania odsetek zwłoki od opłat za używanie lokali,
- 20) uchwalanie regulaminu funduszu remontowego,
- 21)uchwalanie zasad pracy Rady Nadzorczej,
- 22)skreślony,
- 23)podejmowanie uchwał w sprawach zawieszenia członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności,
- 24)uchwalanie regulaminu porządku domowego,
- 25)uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki ciepłej,
- 26)uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków.

§ 34.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona przewodniczącego Rady i sekretarza.
2. Skreślony
3. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Komisję Rewizyjną i inne komisje w razie potrzeby
4. W czasie nieobecności przewodniczącego Rady Nadzorczej, jego funkcje wykonuje przewodniczący Komisji Rewizyjnej.

§ 35.

1. Rada Nadzorcza pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach.
2. Rada Nadzorcza jest zdolna do podejmowania uchwał w obecności co najmniej połowy jej członków z tym, że w sprawach odwołania członka Zarządu lub zawieszenia członka Rady Nadzorczej - w obecności co najmniej 2/3 składu.
3. Uchwały Rady Nadzorczej podejmowane są zwykłą większością głosów z tym, że w sprawach wyboru lub odwołania członka Zarządu oraz w sprawie zawieszenia członka Rady Nadzorczej w przypadku naruszenia przez niego zakazu konkurencji - większością 2/3 głosów.
4. Na wniosek członka Rady Nadzorczej, który nie godzi się z treścią głosowanej uchwały Rady Nadzorczej, w protokole posiedzenia umieszcza się wpis o jego zdaniu odrębnym. Ewentualne uzasadnienie zdania odrębnego w formie pisemnej należy złożyć Radzie Nadzorczej najpóźniej na następnym posiedzeniu.
5. Przy obliczaniu wyników wyborów lub wymaganej większości głosów przy podejmowaniu uchwał przez Radę Nadzorczą uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw. W przypadku poddania pod głosowanie kilku wniosków, za przyjęty uznaje się wniosek, który uzyskał największą ilość głosów.

§ 36.

1. Rada Nadzorcza wybiera członków Zarządu spośród kandydatur zgłoszonych przewodniczącemu przez obecnych na posiedzeniu członków Rady.
2. Zgłoszenia kandydatur dokonuje się wraz z uzasadnieniem kandydatury.
3. Rada Nadzorcza może uzależnić rozpatrzenie kandydatury od przedłożenia jej dokumentów stwierdzających kwalifikacje kandydata oraz osobistej prezentacji kandydata na posiedzeniu.
4. Wybory prezesa Zarządu i jego zastępców przeprowadza się odrębnie.
5. Za wybranego kandydata uważa się osobę, która uzyskała największą ilość głosów, nie mniej niż 2/3 ważnych głosów. W przypadku równej liczby głosów, zarządza się wybory uzupełniające pomiędzy kandydatami, którzy uzyskali równą ilość głosów.
6. Odwołanie członka Zarządu wymaga większości 2/3 ważnych głosów.
7. Skreślony

§ 36. A

Skreślony

Rozdział 4. Zarząd

§ 37.

1. Zarząd składa się z trzech członków, w tym prezesa i jego zastępców.
2. Członków Zarządu w tym prezesa i jego zastępców, wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Z członkami Zarządu Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 38.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji i obowiązków Zarządu należy podejmowanie uchwał w sprawach nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni.
3. Do zakresu działania Zarządu należy m. in:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
 - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 5) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
 - 6) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
 - 7) prowadzenie działalności Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 8) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,

- 9) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
- 10) udzielanie pełnomocnictw,
- 11) zwoływanie posiedzeń Walnego Zgromadzenia,
- 12) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
- 13) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami.

§ 39.

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach.
2. Postanowienia § 35 ust. 4 stosuje się odpowiednio.
3. Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 40.

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają łącznie co najmniej 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.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu członkowi Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny wobec Spółdzielni.

§ 41.

Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do wykonywania 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.

Rozdział 5. Zebrania Osiedlowe Członków

§ 42.

1. W Zebraniu Osiedlowym Członków uczestniczą członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu lub odrębną własność lokalu na terenie osiedla lub jego wydzielonej części dla Zebrania Osiedlowego Członków.
2. Członek Spółdzielni może uczestniczyć tylko w jednym Zebraniu Osiedlowym Członków.
3. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje prawo do więcej niż jednego lokalu, może uczestniczyć w pisemnie wybranym przez siebie Zebraniu Osiedlowym Członków, a jeśli nie dokonał wyboru – ma prawo uczestniczyć w Zebraniu Osiedlowym Członków właściwym dla nieruchomości, w której prawo do lokalu powstało najwcześniej.

4. Zasady zaliczenia członków do poszczególnych Zebrań Osiedlowych Członków określa Rada Nadzorcza, do której należy również zaliczenie członków do tych Zebrań, przy czym członków uprawnionych do lokali położonych w jednej nieruchomości nie można zaliczyć do różnych Zebrań Osiedlowych Członków.

§ 43.

1. Zebranie Osiedlowe Członków zwołuje Zarząd raz w roku.
2. Zebranie Osiedlowe Członków jest zdolne do obradowania i podejmowania uchwał bez względu na ilość obecnych.
3. Zebranie Osiedlowe Członków podejmuje uchwały zwykłą większością głosów, a przy obliczaniu wymaganej większości głosów uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw. W przypadku poddania pod głosowanie kilku wniosków dotyczących tej samej sprawy, za przyjęty uznaje się wniosek, który uzyskał największą ilość głosów.

§ 44.

1. Do uprawnień Zebrania Osiedlowego Członków należy:
 - 1) podjęcie uchwały o celowości powołania Rady Osiedla,
 - 2) w przypadku podjęcia uchwały, o której mowa w pkt.1 ustalenie liczby członków Rady Osiedla,
 - 3) wybieranie i odwoływanie członków Rady Osiedla,
 - 4) rozpatrywanie okresowych sprawozdań Rady Osiedla,
 - 5) wyrażanie opinii i zgłaszanie do właściwych organów Spółdzielni wniosków w sprawach Spółdzielni, a zwłaszcza we wspólnych sprawach członków wchodzących w skład tego Zebrania.
2. Zebranie Osiedlowe Członków wybiera i odwołuje członków Rad Osiedli według trybu i zasad uchwalonych przez Radę Nadzorczą w regulaminie Zebrania Osiedlowego Członków.

§ 45.

Tryb zwoływania Zebrania Osiedlowego Członków i warunki podejmowania uchwał oraz dokonywania wyboru Rady Osiedla określa statut i regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Rozdział 6. Rady Osiedli

§ 46.

1. Rada Osiedla reprezentuje członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu lub własność lokalu w nieruchomościach według podziału dokonanej przez Radę Nadzorczą zgodnie z przepisem § 33 pkt 17 statutu
2. Rada Osiedla składa się z 3 do 7 członków wybranych przez Zebranie Osiedlowe Członków.

§ 47.

1. Kadencja Rady Osiedla rozpoczyna się od dnia następnego po jej wyborze i trwa do zakończenia Zebrania Osiedlowego Członków, które dokona wyboru Rady Osiedla na następną kadencję w kolejnym trzecim roku kalendarzowym.
2. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
3. Członek Rady Osiedla traci mandat w przypadku:
 - 1) odwołania go większością 2/3 głosów przez Zebranie Osiedlowe Członków,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) zmiany przynależności do Zebrania Osiedlowego Członków.

§ 48.

1. Do zakresu działania Rady Osiedla należy:
 - 1) uczestniczenie w tworzeniu projektów planów gospodarczo-finansowych dotyczących osiedla w ramach planów ogólnych Spółdzielni,
 - 2) współdziałanie z Zarządem, Radą Nadzorczą i administracją osiedla,
 - 3) opiniowanie skarg na działalność administracji osiedla,
 - 4) opiniowanie wniosków w sprawie przedmiotu działalności w wynajmowanych lokalach użytkowych,
 - 5) opiniowanie wniosków o zmianę sposobu korzystania z lokalu lub części wspólnych nieruchomości,
 - 6) organizowanie pomocy oraz czynów społecznych na użytek osiedla w uzgodnieniu z administracją,
 - 7) udział w przetargach na wykonawstwo robót remontowych i ich odbiorach.
2. Tryb zwoływania Rady Osiedla, obradowania i warunki podejmowania uchwał oraz szczegółowe zasady współpracy Rady Osiedla z innymi organami spółdzielni określa statut i regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

DZIAŁ IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 49.

1. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze jest ograniczone do spraw dotyczących opłat za korzystanie z lokali oraz do uchwał podjętych w sprawie między członkiem a Spółdzielnią.
2. Jeśli z treści wniosku członka wynika, że sprawę winien rozpatrzyć inny organ niż podany jako adresat wniosku, wniosek rozpatruje organ uprawniony do jego rozpoznania w danej instancji.
3. Członkowi przysługuje odwołanie:
 - 1) od uchwały Zarządu – do Rady Nadzorczej,
 - 2) od uchwały Rady Nadzorczej – do Walnego Zgromadzenia.Od uchwały Rady Nadzorczej, która zapadła wskutek odwołania członka od uchwały Zarządu, odwołanie do Walnego Zgromadzenia nie przysługuje.

4. Termin do wniesienia odwołania wynosi odpowiednio:
 - 1) od uchwały Zarządu – 14 dni,
 - 2) od uchwały Rady Nadzorczej – 6 tygodni.
5. Termin do wniesienia odwołania liczy się od dnia doręczenia pisemnego zawiadomienia o uchwale, zawierającego pouczenie o trybie odwołania i o skutkach jego niezachowania.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwi je wyjątkowymi okolicznościami.
7. Odwołanie od uchwały powinno być rozpatrzone:
 - 1) przez Radę Nadzorczą - w terminie 3 miesięcy,
 - 2) przez Walne Zgromadzenie – na najbliższym posiedzeniu, z tym, że jeżeli odwołanie zostało złożone w czasie krótszym niż 45 dni przed terminem Zebrania, to wówczas winno być rozpatrzone na następnym Zebraniu.
- 7a. O uchwale właściwego organu członek powinien zostać zawiadomiony w terminie 14 dni od jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z uzasadnieniem.
8. Wniesienie odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym powoduje zawieszenie biegu przedawnienia lub terminów zawitych do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
9. W przypadku nie złożenia odwołania od uchwały podjętej w pierwszej instancji uchwała jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
10. Wniesienie odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest niezależne od uprawnienia członka do dochodzenia ochrony jego praw na drodze sądowej.
11. W przypadku zaskarżenia uchwały przez członka w postępowaniu sądowym przed zakończeniem postępowania wewnątrzspółdzielczego postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

DZIAŁ V. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 50.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego i w interesie jej członków.
2. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa dokumentacja polityki rachunkowości wraz z zakładowym planem kont zatwierdzanymi przez Zarząd Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby w formie regulaminów szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy Prawo spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz postanowień statutu.
4. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów opracowanych przez Zarząd i uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

§ 51.

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych, budowlanych i zaliczkowych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
 - 1) fundusz remontowy,
 - 2) fundusz inwestycyjny z innych wpływów nie tworzony w ciężar kosztów Spółdzielni,
 - 3) fundusze załogi określone ogólnie obowiązującymi przepisami.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 2 pkt 1 i 2 określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.
4. Nadwyżka funduszy celowych określonych w § 51 ust. 2 pozostaje do rozliczenia w latach następnych, a niedobór tych funduszy pozostaje do uzupełnienia w latach następnych.

§ 52.

1. Zysk Spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Może być ona przeznaczona na:
 - 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków,
 - 2) zwiększenie funduszu remontowego,
 - 3) pokrycie wydatków związanych z prowadzoną działalnością społeczną, oświatową i kulturalną,
 - 4) zwiększenie funduszu zasobowego.
3. Strata bilansowa z działalności gospodarczej pokrywana jest w następującej kolejności:
 - fundusz zasobowy,
 - skreślony
 - fundusz remontowy.

§ 53.

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

§ 54.

1. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy. Po zakończeniu roku obrotowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe, w tym bilans i rachunek wyników.
2. Roczne sprawozdanie podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym przedmiocie podejmuje Rada Nadzorcza.
3. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i wg zasad określonych w odrębnych przepisach.
4. Przepisy ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przy łączeniu lub podziale Spółdzielni.
5. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i sprawozdaniem biegłego rewidenta, jeżeli podlega obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi sprawozdaniami.

§ 54. A

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Postanowień ust. 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24.¹ lub art. 26 powołanej w ust.1 ustawy.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w ust. 2 oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).

§ 54. B

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, obejmują m. in.: koszty zarządzania i administrowania nieruchomością, eksploatacji dźwigów, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ustala się proporcjonalnie do wielkości udziału lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
3. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki nieruchomościami. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy:
 - 1) członków Spółdzielni,
 - 2) osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
 - 3) właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni.

Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego.

4. Wysokość opłat, o których mowa w § 86 ust.1- 6 ustala Zarząd na podstawie:
 - 1) planu gospodarczego,
 - 2) regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości i zasad

- ustalania opłat,
- 3) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki cieplnej,
 - 4) regulaminu rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków,
 - 5) zawartych umów.

§ 54. C

1. Finansowanie remontów zasobów mieszkaniowych Spółdzielni jest realizowane według planu gospodarczego uchwalanego przez Radę Nadzorczą.
2. Skreślony
3. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany gospodarcze dotyczące funduszu remontowego powinny zapewnić dla każdej nieruchomości w co najmniej kilkuletniej perspektywie zrównoważenie wpływów i wydatków z tego funduszu dla realizacji przedsięwzięć remontowych.

§ 54. D

1. Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości powinien zawierać w szczególności:
 - 1) określenie organizacyjnej jednostki (miejsca) rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów),
 - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów,
 - 3) zasady różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
 - 4) skreślony
2. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej powinien zawierać w szczególności:
 - 1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
 - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
 - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej,
 - 4) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nie równorzędnych walorów cieplnych lokalu,
 - 5) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania zwrotu pokrycia niedoboru,
 - 6) zasady rozliczania w przypadkach braku odczytów urządzeń pomiarowych.

§ 54. E

Różnica między faktycznie poniesionymi kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat tj. zaliczkowo pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio

koszty lub przychody danej nieruchomości w roku następnym.

§ 55.

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, a koszty tej działalności podlegają rozliczeniu na wszystkich członków Spółdzielni.
2. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

DZIAŁ VI. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

Rozdział 1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 56.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią.
2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie na rzecz której ustanawiane jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, w statucie i umowie.
3. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni –osoby prawnej.

§ 57.

1. Z osobą ubiegającą się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowę pod rygorem nieważności zawiera się w formie pisemnej.
3. Umowa o budowę lokalu mieszkalnego powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie stron do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do wybudowanego lokalu,
 - 2) zobowiązanie osoby ubiegającej się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,

- 3) zobowiązanie osoby ubiegającej się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu do spłaty kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal w przypadku, gdy część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu,
 - 4) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 5) postanowienia określające wielkość lokalu i pomieszczeń przynależnych oraz ich położenie,
 - 6) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu i kosztów działalności Spółdzielni związanych z realizacją zadania inwestycyjnego,
 - 7) określenie terminu zakończenia budowy i przejścia lokalu do używania oraz wynikających z tego obowiązków, a także skutków niezasiedlenia lokalu w terminie,
 - 8) tryb i skutki rozwiązania lub wygaśnięcia umowy.
4. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
 5. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
 6. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 58.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą:
 - 1) ustania członkostwa, a gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków,
 - 2) uprawomocnienia się orzeczenia sądu o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego należy wspólnie do małżonków, sąd może orzec, że prawo to wygasa wobec jednego albo wobec obojga małżonków.
2. Sąd orzeka o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na żądanie Spółdzielni w przypadku:
 - 1) zaległości za okres co najmniej 6 miesięcy w opłatach, o których mowa w art. 4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub
 - 2) rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji, członek uiszcza wszystkie zaległe opłaty.

§ 59.

1. Po wygaśnięciu prawa do lokalu, osoba, której prawo do lokalu wygasło oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od osoby, której prawo do lokalu wygasło, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie do 3-ch miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.
2. Uprawnienia, zasady i tryb postępowania małżonków, dzieci i innych osób bliskich w razie wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego reguluje ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 60.

W przypadku odzyskania przez Spółdzielnię opróżnionego lokalu mieszkalnego, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu oraz jeżeli do tego lokalu nie istnieją roszczenia o których mowa w art.15 i art.16 ust.1 lub roszczenia, o których mowa w art. 11 ust. 2a ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym od dnia 9.09.2017r. lub art. 7 ustawy z dnia 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, Spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.

§ 61.

1. Przetarg ogłasza i organizuje Zarząd Spółdzielni.
2. Ogłoszenia przetargu dokonuje się przez jego publikację w prasie lokalnej oraz przez zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i na jej stronie internetowej - nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu. Cenę wywoławczą stanowi wartość rynkowa lokalu określona w operacie szacunkowy sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego.
3. W przypadku bezskutecznego przetargu lokal może być oddany w najem lub Spółdzielnia może ustanowić dla siebie odrębną własność lokalu.
4. Przetarg według wyboru Zarządu przeprowadza się w formie:
 - a) przetargu ustnego nieograniczonego albo ograniczonego,
 - b) przetargu pisemnego nieograniczonego albo ograniczonego.
5. Przetarg ustny w formie licytacji ma na celu uzyskanie najwyższej ceny.
6. Przetarg pisemny ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty.
7. Przetarg ograniczony organizuje się, jeżeli warunki przetargowe mogą być spełnione tylko przez ograniczoną liczbę osób.
8. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

Rozdział 2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

§ 62.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
5. W razie zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego niespłacona część wkładu staje się natychmiast wymagalna chyba, że nabywca przejmie dług za zgodą Spółdzielni.
6. Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne, jeśli przedmiot zbycia nie spełnia wymagań samodzielnego lokalu.
7. 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 niezgodnych z rzeczywistością jest nieważna.
8. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i zwrotu lokalu do Spółdzielni, Zarząd ogłasza i organizuje przetarg według zasad określonych w § 61.

§ 63.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹ i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

Rozdział 3. Odrębna własność lokalu

§ 64.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, w ramach nowego zadania inwestycyjnego, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.

2. Umowę zawiera się pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
3. Umowa o budowę lokalu powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie stron do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 2) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - 3) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 5) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 6) zobowiązanie do ponoszenia kosztów przeniesienia prawa własności.
4. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
5. Przepisy ust. 3 pkt 3 i 4 oraz ust. 4 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
6. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.
7. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane "ekspektatywą własności".
8. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
9. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
10. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 65.

Umowa o budowę lokalu rozwiązuje się przez oświadczenie jednej ze stron umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 66.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 64 ust. 1, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie ustawowym po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie ustawowym od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy

ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 64 ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które 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.

Rozdział 4. Zamiana mieszkań

§ 67.

1. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań .

Rozdział 5. Najem lokali

§ 68.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne:
 - 1) w stosunku, do których nie może ustanowić odrębnej własności lokalu lub po bezskutecznym przetargu o którym mowa w § 61 i § 62 ust. 8,
 - 2) stanowiące odrębną własność Spółdzielni.
2. Tryb wyboru najemcy określa Zarząd Spółdzielni.
3. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni. Umowa pod rygorem nieważności powinna być sporządzona w formie pisemnej.
4. Najemca zobowiązany jest do wniesienia kaucji zabezpieczającej, której wysokość, sposób waloryzacji i zasady jej rozliczania określi umowa najmu.

§ 69.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale użytkowe o ile wnioskowane przeznaczenie lokalu może służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkańców lub co najmniej nie koliduje z ich interesem, po zasięgnięciu opinii Rady Osiedla.
2. Prawa i obowiązki stron umowy najmu lokalu użytkowego lub garażu określa pisemna umowa najmu.

Rozdział 6. Używanie lokali.

§ 70.

1. Lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie.
2. Zmiana sposobu używania lokalu lub jego części może być dokonana tylko za zgodą Zarządu.
3. Osoby korzystające z lokalu obowiązane są udostępnić lokal jeśli jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku w dodatkowe instalacje oraz dokonania pomiarów odczytów urządzeń pomiarowych.
4. Skreślony
5. Skreślony
6. kreślony

§ 71.

1. W ramach pobieranych opłat za lokale Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić:
 - 1) w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych – utrzymanie budynków w należytym stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu, sprawną obsługę administracyjną,
 - 2) możliwość uzyskania normatywnej temperatury wewnątrz lokali w sezonie grzewczym oraz możliwość korzystania z ciepłej wody w lokalach wyposażonych w odpowiednie instalacje.
- 1a. W przypadku zmian w instalacji wykonywanych przez użytkownika lokal odpowiada on za jej stan i obowiązany jest do zapewnienia we wszystkich pomieszczeniach normatywnej temperatury.
2. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należą:
 - 1) wymiana i naprawy:
 - a) wewnętrznych instalacji wodociągowych do głównego zaworu odcinającego w mieszkaniu wraz z zaworem,
 - b) wewnętrznych instalacji gazowych do zaworu odcinającego urządzenia odbiorcze z zaworem bez urządzeń odbiorczych,
 - c) wewnętrznych instalacji kanalizacji sanitarnej od miejsca włączenia odpływowych przewodów sanitarnych do trójnika rozgałęzionego w pionie instalacji wraz z tym trójnikiem,
 - d) wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i termostawami, z zastrzeżeniem jak w ust.1a,
 - e) naprawa i wymiana pieców opalanych paliwem stałym według zasad określanych przez Radę Nadzorczą,
 - f) wewnętrznych instalacji elektrycznych do tablicy licznikowej łącznie z tą tablicą,
 - g) instalacji dzwonek elektrycznych zasilanych z przewodów administracyjnych – bez osprzętu,
 - h) ścian i podłoga balkonów oraz loggii pod warunkiem, że szkoda powstała z przyczyn zależnych od Spółdzielni,
 - i) ślusarki balkonowej,

- j) usuwanie uszkodzeń ścian, posadzek i sufitów spowodowanych wadami konstrukcyjnymi elementów budynków,
 - k) instalacji domofonowej z wyjątkiem osprzętu w mieszkaniu.
 - 2) legalizacja i wymiana wodomierzy mieszkaniowych.
- 2.a. skreślony
- 3. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale. Jako szczegółowe obowiązki członka w zakresie napraw i wymian wewnątrz lokalu uznaje się m. in.:
 - 1) naprawy i wymianę oraz przeglądy i utrzymanie w stanie sprawności użytkowej:
 - a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych wraz z podłożem,
 - b) tynków ścian i sufitów oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - c) stolarki drzwiowej,
 - d) stolarki okiennej,
 - e) wewnętrznej instalacji wodociągowej od głównego zaworu odcinającego w mieszkaniu do urządzeń odbiorczych wraz z tymi urządzeniami,
 - f) urządzeń techniczno - sanitarnych w lokalu,
 - g) wewnętrznej instalacji elektrycznej od tablicy licznikowej do osprzętu wraz z osprzętem,
 - h) wewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej od trójkąta łączącego urządzenia sanitarne z pionem kanalizacji,
 - i) urządzeń odbiorczych instalacji gazowej,
 - j) elementów instalacji nawiewnej oraz kratek i podłączeń urządzeń do kanału spalinowego,
 - k) instalacji dzwonekowej w zakresie osprzętu,
 - 2) malowanie lub tapetowanie ścian, sufitów, drzwi, okien, urządzeń sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją,
 - 3) odnawianie, konserwacja balkonów, loggii z zachowaniem właściwej kolorystyki,
 - 4) utrzymanie w należyłym stanie technicznym (w tym naprawa i wymiana drzwi) komórki piwnicznej oraz prawidłowe jej zabezpieczenie,
 - 5) naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka Spółdzielni.
- 3.a. Naprawy wewnątrz lokali zaliczane do obowiązków członka oraz odnawianie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.
- 4. Spółdzielnia na zasadach określonych regulaminem funduszu remontowego jednorazowo w każdym lokalu i według planu gospodarczego uchwalonego przez Radę Nadzorczą uczestniczy w kosztach wymiany okien w budynkach Spółdzielni. Pokrycie kosztów wymiany okien nastąpi z odpisów z funduszu remontowego w wysokościach określonych planem gospodarczym Spółdzielni. Spółdzielnia może pokrywać koszty montażu nawiewników w oknach wymienionych przed 2014 r. na zasadach określonych przez Zarząd.
- 4. a. Skreślony
- 5. Skreślony
- 6. Skreślony

§ 72.

1. Członek Spółdzielni może podnieść standard zajmowanego lokalu, z tym że prace polegające na zmianie funkcjonalności lub naruszające substancję lokalu wymagają zgody Zarządu.
2. Skreślony
3. Skreślony

§ 73.

Postanowienia niniejszego rozdziału stosuje się odpowiednio przy najmie lokali mieszkalnych i korzystaniu z lokali o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne.

Rozdział 7. Przekształcenie tytułów prawnych do lokali

§ 74.

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla zrealizowania złożonych przez członków i najemców wniosków o przeniesienie własności lokali.
2. Przeniesienie własności lokalu na rzecz osoby uprawnionej wymaga:
 - uregulowania stanu prawnego gruntu danej nieruchomości,
 - określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości,
 - spełnienia przez wnioskodawcę warunków finansowych przeniesienia własności,
 - zawarcia aktu notarialnego przenoszącego własność lokalu.
3. W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 r o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnej oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 1996 Nr 5 poz. 32 z późniejszymi zmianami) przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa na własnościowe i przeniesienia własności lokalu dokonuje się na warunkach określonych w tej ustawie.
4. Uprawnienie do przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub przeniesienia własności lokalu nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawo do lokali:
 - budynku którego koszt budowy sfinansowany został z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego,
 - w domach specjalnego przeznaczenia, których wykaz ustala Rada Nadzorcza.
5. Członek lub najemca wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należność warunkującą tę zmianę w terminie ustalonym przez Zarząd.
6. 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.
7. 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 spłat i wpłat, o których mowa w art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
 8. 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 spłat, o których mowa w art. 17¹⁴ ust.1 ustawy o spółdzielniach.
 9. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury lub sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

DZIAŁ VII. Rozliczenie w sytuacji o której mowa w art. 24¹ oraz art 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

§ 75.

Spółdzielnia rozlicza niezwłocznie ze wszystkimi właścicielami lokali w danej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na nieruchomości wyłącznie w przypadkach:

- a) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali,
- b) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

§ 76.

Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego oraz pozostałych nakładów na nieruchomości.

§ 77.

Rozliczenie funduszu remontowego oraz pozostałych nakładów na nieruchomości polega na ustaleniu nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego albo niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości o której mowa w § 75 oraz odpowiednio pozostałych nakładów i zwrocie właścicielom nadwyżki albo zapłaty Spółdzielni przez właścicieli niedoboru wynikającego z rozliczenia.

§78 - § 79 skreślone

DZIAŁ VIII. SKREŚLONY W CAŁOŚCI

§ 80 - § 85 Skreślone

DZIAŁ IX. OPLĄTY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 86.

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 centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Osoby nie będące 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 centralnego ogrzewania i podgrzania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie mają 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 centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z tym że opłata jest pomniejszona o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej i osoby te nie mają prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.
5. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust.1 albo 3.

6. Zasady ustalania kosztów stanowiących podstawę naliczania opłat i zasady naliczania tych opłat określone są w Dziale V statutu oraz wydanych na podstawie statutu regulaminach.
7. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia zawiadamia osoby, o których mowa w ust. 1, ust. 2, ust. 3 i ust. 4 przez umieszczenie pisemnego zawiadomienia w euroskrzynce pocztowej oznaczonej numerem odpowiadającym numerowi lokalu należącego do zawiadamianej osoby.

§ 86.A Skreślony

§ 87.

1. Opłaty za używanie lokali należy uiszczać co miesiąc w terminie do ostatniego dnia miesiąca. Przez datę zapłaty rozumie się datę wpływu środków pieniężnych na konto Spółdzielni.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem nabycia prawa do lokalu.
3. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 86 Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie, a w przypadkach społecznie uzasadnionych Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może częściowo lub całkowicie umorzyć odsetki po spłacie należności głównej. Nie pobiera się odsetek za okres ratałnej spłaty długu z tytułu należności za lokal od osoby, która spłaciła zaległość w terminie uzgodnionym z Zarządem.
4. Członek nie może bez zgody Zarządu potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.
5. Za opłaty, o których mowa w § 86 solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali odpowiadają:
 - stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem zstępnych pozostających na ich utrzymaniu,
 - osoby faktycznie korzystające z lokalu.Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
- 5 a. Osoby, które odpowiadają za ponoszenie opłat za używanie lokali, są obowiązane do ponoszenia kosztów wezwań do zapłaty zaległości w opłatach.
- 5 b. Osoby, które wskazały adres do korespondencji obowiązane są do ponoszenia kosztów korespondencji.
6. Dane o zaległościach w opłatach za lokale mogą być udostępniane na pisemny wniosek:
 - członkom posiadającym prawo do lokali w tej samej nieruchomości,
 - skreślony.

Dział X. WKŁADY

Rozdział 1.

§ 88.

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu albo prawa odrębnej własności lokalu obowiązana jest wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany. Wysokość wkładu określa Zarząd.
2. Kwotę wkładu mieszkaniowego lub budowlanego osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa do lokalu wnosi w całości przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu albo odrębnej własności, chyba że na mocy odrębnie zawartej umowy strony ustalą inne warunki wnoszenia wkładu.

§ 89.

1. Koszty budowy lokali ustala się dwuetapowo:
 - 1) wstępnie – w umowie o budowę lokalu,
 - 2) ostatecznie – po zakończeniu budowy i jej rozliczeniu.
2. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego sfinansowana została z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami i kosztami uzyskania kredytu w części przypadającej na dany lokal.
3. Członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni wynikłe wskutek nie wniesienia przez członka Spółdzielni w terminie wymaganych wpłat na wkład.
4. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu a kosztami budowy lokalu uprawniony albo zobowiązany jest członek albo osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu.
5. Przez koszt budowy, o którym mowa w ust. 1 rozumie się część kosztów inwestycji przypadającą na budowany lokal.
6. Członek ubiegający się w nowej inwestycji o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy według zasad ustalonych w statucie i umowie o budowę lokalu, w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych bądź innych środków.
7. Członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i umowie o budowę lokalu, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.

§ 90.

1. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, osoba z którą Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązana jest wnieść wkład albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu

rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrycia pozostałej części kosztów budowy w wysokości przypadającej na jego lokal.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesioną część wkładu zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład zwracany jest w terminie 1 miesiąca od rozwiązania umowy.
4. Jeśli rozwiązanie, o którym mowa w ust. 1 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Członka, należny wkład zwracany jest w terminie 1 miesiąca od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

§ 91.

Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie w związku z realizacją zamiany mieszkań wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 92.

1. Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, osoba zawierająca umowę o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu wnosi odpowiednio wkład mieszkaniowy albo budowlany zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.
2. Zasada, o której mowa w ust. 1 nie dotyczy osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku, gdy spółdzielcze prawo do lokalu ustanawiane jest w trybie przetargu, na poczet wymaganego wkładu zalicza się nie więcej niż wartość tego wkładu ustaloną na podstawie wartości rynkowej lokalu z daty przetargu.

§ 93.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu ustaloną według stanu na dzień opróżnienia i opuszczenia lokalu.
2. Warunkiem wypłaty jest zwrot lokalu Spółdzielni. Stan zwracanego lokalu powinien odpowiadać jego normalnemu zużyciu.
3. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu

mieszkalnego 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 na pokrycie kosztów eksploatacji lokalu, utrzymanie nieruchomości w częściach przypadających na lokal i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni w części przypadającej na lokal, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz kwoty, zaległych opłat na pokrycie kosztów eksploatacji lokalu, utrzymanie nieruchomości w częściach przypadających na lokal i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni w części przypadającej na lokal a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

§ 94.

1. Wartość rynkową lokalu ustala się na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Jeżeli do ustalenia wartości wkładu konieczne jest ustalenie rynkowej wartości lokalu, koszt tej wyceny ponosi osoba, która ma interes prawny w ustaleniu wartości wkładu.

Rozdział 2. SKREŚLONY W CAŁOŚCI

§ 95. - § 100. Skreślone

Dział XI. SKREŚLONY W CAŁOŚCI

§ 101. - § 112 A. Skreślone

DZIAŁ XII. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 113.

1. Na podstawie niniejszego statutu obowiązują regulaminy dotychczasowe z uwzględnieniem zmian wynikających z postanowień ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy– Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy– Prawo spółdzielcze (Dz. U. Poz. 1596 z 2017 roku) oraz niniejszego statutu.
2. Regulamin Rady Nadzorczej z dnia 24.06.1995 r. z późn. zm. przestaje obowiązywać z dniem zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian statutu uchwalonych przez Walne Zgromadzenie w dniu 15.06.2018r.

§ 113A. - § 115. Skreślone