SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA „WSPÓLNA PRACA”
UL. SOBIESKIEGO 10, 40-082 KATOWICE

STATUT

(tekst jednolity w brzmieniu obowiązującym od 10.03.2026 r.)

Odpis zgodny z oryginałem Statutu złożonym w Rejestrze Przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Katowicach pod numerem 0000088784

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa „Wspólna Praca" w Katowicach.
2. Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa „Wspólna Praca" w Katowicach, zwana dalej „Spółdzielnią", działa na podstawie przepisów:
   a) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach mieszkaniowych /jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami/, zwanej dalej ustawą o Spółdzielniach mieszkaniowych.
   b) ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze /jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami/, zwaną dalej Prawem spółdzielczym.
   c) innych ustaw oraz postanowień niniejszego Statutu.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Katowice.
2. Terenem działania Spółdzielni jest województwo śląskie.

3. Zasoby Spółdzielni są podzielone na niżej wymienione Osiedla:
1) Śródmieście, w skład którego wchodzą budynki: 3-go Maja 5, Uniwersytecka 12
2) Tysiąclecie, w skład którego wchodzą budynki: Chrobrego 17; Chrobrego 26; Tysiąclecia 86a.
3) Centrum, w skład którego wchodzą budynki: 3-go Maja 24; Reymonta 2; Sobieskiego 10.
4) Orkana, w skład którego wchodzą budynki: Gołby 3; Orkana 4, 6, 8, 10, 15, 17, 19, 21; Nasypowa 18;
5) Rolna I, w skład którego wchodzą budynki: Rolna 18; Rolna 20.
6) Rolna II, w skład którego wchodzą budynki: Rolna 10; Kossak-Szczuckiej 1-17 i garaże wolnostojące Kossak-Szczuckiej.

4. Osiedla przyporządkowane zostały następującym administracjom:
1) Osiedle Śródmieście, Osiedle Centrum - Administracja Śródmieście – Centrum,
2) Osiedle Tysiąclecie - Administracja Tysiąclecie,
3) Osiedle Orkana, Osiedle Rolna I, Osiedle Rolna II - Administracja Brynów.

5. Spółdzielnia może się zrzeszać w związkach spółdzielczych oraz przystępować do innych organizacji społecznych.

§ 3

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

gospodarczych i społecznych osób mieszkających w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię.

2. Przedmiotem działalności Spółdzielni może być:
   a) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
   b) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
   c) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
   d) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
   e) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
   f) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
   g) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni,
   h) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni, nabytymi na podstawie ustawy,
   i) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia członków Spółdzielni, na podstawie umowy zawartej z właścicielem (właścicielami) tych nieruchomości,
   j) wynajem nieruchomości na własny rachunek.

§ 4

1. Dla realizacji celów i zadań określonych w § 3 Spółdzielnia może:
   1) prowadzić działalność inwestycyjną,
   2) nabywać potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
   3) prowadzić wykonawstwo własne,
   4) prowadzić działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z przedmiotem działalności Spółdzielni.

ROZDZIAŁ II

CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

A. Przyjmowanie w poczet członków.

§ 5

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
   1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
   2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
   3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
   4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności"; lub
   5) będąca założycielem spółdzielni, jednak członkostwo osób będących założycielami Spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego, Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni, jednak członkostwo osób będących założycielami Spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.
4. Osobie prawnej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
5. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
6. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
   1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
   2) nabycia ekspektatywy własności;
   3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
   4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
   5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy 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 uprawnionych, 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 zgodnie z art. 15 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) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.

7. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,

8. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, 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.

§ 6

1. Zarząd decyduje o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu lub posiada prawa odrębnej własności lokalu.
2. Zarząd, nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby, która:
   1) legitymuje się prawem odrębnej własności lokalu ,
   2) nabyła prawo odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji lub umowy,
   3) przedłożyła prawomocny wyrok sądowy orzekający o przyznaniu jej prawa odrębnej własności lokalu po rozwodzie lub unieważnieniu małżeństwa albo też umowę z byłym małżonkiem w sprawie podziału majątku dorobkowego, na mocy której przypadło jej prawo do tego lokalu.

§ 7

1. Osoba,która nabyła prawo odrębnej własności lokalu lub posiada prawo odrębnej własności lokalu ubiegająca się o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni składa deklarację w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W imieniu osoby fizycznej nie mającej pełnej zdolności do czynności prawnych, deklarację członkowską składa jej przedstawiciel ustawowy (rodzice, opiekun, kurator).
3. Deklaracja powinna zawierać imię, nazwisko i adres przystępującego – a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę, siedzibę i numer w Krajowym Rejestrze Sądowym, wskazanie czy przystępujący ubiega się o ustanowienie prawa do lokalu oraz określenie rodzaju prawa do tego lokalu
4. Przystępujący do Spółdzielni w związku z ubieganiem się o zawarcie umowy o budowę lokalu, składa nadto pisemny wniosek o zawarcie umowy.

§ 8

1. Przyjęcie w poczet członków osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu lub posiada prawa odrębnej własności lokalu powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem osób, zgodnie z obowiązującymi zasadami reprezentacji, z zastrzeżeniem określonym w §130 ust 17.
2. Zmiany danych zawartych w deklaracji powinny być dokonywane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 9

Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający dane przewidziane w art. 30 Prawa spółdzielczego. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§ 10

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

B. Prawa i obowiązki członków.

§ 11

1. Członkowi Spółdzielni przysługują uprawnienia wynikające z przepisów powszechnie obowiązujących oraz postanowień niniejszego Statutu.
2. Członek Spółdzielni uprawniony jest w szczególności do:

1/ korzystania z czynnego i biernego prawa wyborczego do organów Spółdzielni, z wyłączeniem członków, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych,

2/ ubiegania się o zawarcie ze Spółdzielnią umów:

a) o budowę lokalu,
b) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
c) o ustanowienie odrębnej własności lokalu,

na warunkach określonych w niniejszym Statucie i w ustawie,

3/ ubiegania się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy przeniesienia własności lokalu, jeżeli przysługuje mu do tego lokalu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub garażu,

4/ kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat za używanie lokali,

5/ korzystania z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni osobiście, a także przez członków rodziny i osoby wspólnie zamieszkałe,

6/ zaznajomienia się z rejestrem członków,

7/ otrzymania od Spółdzielni odpisu Statutu i obowiązujących w Spółdzielni regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów

Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi.

8/ brania czynnego udział w życiu Spółdzielni, zgłaszania wniosków w sprawach związanych z realizacją przez Spółdzielnię jej zadań i domagania się rozpatrzenia tych wniosków przez właściwe organy Spółdzielni,

9/ dochodzenia swoich uprawnień w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i na drodze sądowej,

10/ zgłoszenia w trybie art. 8^3 ust.10 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych projektów uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku Walnego Zgromadzenia,

11/ zgłaszania poprawek do projektów uchwał w trybie art. 8^3 ust. 12 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych,

12/ żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w trybie art. 8^3 ust. 3 pkt.2/ ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.
4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi w szczególności wówczas, gdy umowy te zawierają dane podlegające ochronie na podstawie Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. U. UE. L. z 2016 r. Nr 119, str. 1 z późn. zm.), ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781) lub informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa (osoby trzeciej) – zgodnie z art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1233).
5. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do Sądu Rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
6. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt 7, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Zasady odpłatności ustala Zarząd.
7. Jeżeli Spółdzielnia prowadzi własną stronę internetową, na stronie tej powinien być udostępniony Statut Spółdzielni, raporty i opinie biegłego rewidenta, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe.

§ 12

Członek jest obowiązany w szczególności:

1/ stosować się do postanowień Statutu i opartych na nim regulaminów, a w szczególności regulaminu porządku domowego oraz uchwał organów Spółdzielni,

2/ wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany w wymaganej wysokości,

3/ regularnie uiszczać opłaty za używanie należących do niego lokali w wysokości określonej przez Spółdzielnię,

4/ zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji i we wniosku złożonym w związku z ubieganiem się o zawarcie umowy o budowę lokalu,

5/ zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu,

6/ utrzymywać swój lokal w należytym stanie technicznym i sanitarnym,

7/ zawiadomić Spółdzielnię o wynajmowaniu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu mieszkalnego, jeżeli miałoby ono wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni,
8/ udostępnić niezwłocznie lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody,
9/ udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
10/ po wcześniejszym uzgodnieniu terminu udostępnić lokal w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni,
11/ udostępnić lokal w celu kontroli sprawności technicznej zainstalowanych w tym lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz dokonania odczytu wskazań tych urządzeń,
12/ pokrywać koszty zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal poprzez wniesienie wkładu mieszkaniowego bądź budowlanego określonego w umowie.

C. Ustanie członkostwa.

§ 13

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) upływu terminu wypowiedzenia członkostwa.
2. Jeżeli członkowi Spółdzielni przysługuje w danej 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 tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 14

1. Osoba będąca założycielem spółdzielni oraz właściciel lokalu będący członkiem spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem.
2. Wypowiedzenie wymaga zachowania formy pisemnej i powinno określać osobę, która składa wypowiedzenie oraz lokal, którego dotyczy.
3. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc licząc od dnia wpływu wypowiedzenia do Spółdzielni.
4. Cofnięcie wypowiedzenia ze Spółdzielni może nastąpić za zgodą Zarządu Spółdzielni najpóźniej w ostatnim dniu przed upływem terminu wypowiedzenia (zgodnie z art. 63 i następne Kodeksu cywilnego)

§ 15

1. W terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, członek bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązani do opróżnienia tego lokalu.

2. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu o innym przeznaczeniu.

§ 16

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

§ 17

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16(1) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

D. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

§ 18

1. Wniosek członka, złożony w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, powinien być rozpatrzony przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca.
2. Jeżeli rozpatrzenie wniosku w tym terminie nie będzie możliwe ze względu na jego skomplikowanie i pracochłonność, Zarząd obowiązany jest zawiadomić o tym zainteresowanego członka, wskazując jednocześnie termin, w którym wniosek zostanie rozpatrzony. Termin ten nie może być dłuższy niż 3 miesiące.

§ 19

1. O sposobie załatwienia wniosku członek powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 2 tygodni od jego rozpatrzenia przez Zarząd.

2. Pismo zawiadamiające o negatywnym załatwieniu wniosku powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o treści § 20 Statutu i o skutkach nie zachowania określonego tam terminu.
3. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być doręczone za potwierdzeniem odbioru.
4. Spółdzielnia doręcza członkowi pisma pod wskazany przez niego adres. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo. W takim przypadku za dzień doręczenia uznaje się dzień zwrotu przesyłki przez pocztę.

§ 20

1. Członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 2 tygodni od zawiadomienia go o stanowisku Zarządu w sposób określony w § 19 Statutu.
2. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu 2 miesięcy od jego wniesienia.
3. Zainteresowany członek powinien być zawiadomiony o czasie i miejscu posiedzenia Rady Nadzorczej przynajmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia, na którym będzie rozpatrywane jego odwołanie.
4. Nieobecność zainteresowanego członka nie wstrzymuje rozpatrzenia sprawy, jeżeli został on zawiadomiony w sposób określony w ust. 3. To samo dotyczy sytuacji, w której zawiadomienie nie mogło być doręczone, ponieważ członek nie zawiadomił Spółdzielni o zmianie adresu.
5. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis tej uchwały wraz z uzasadnieniem doręcza się zainteresowanemu członkowi w ciągu 2 tygodni od jej podjęcia.

§ 21

1. Od uchwały w sprawie między członkiem a Spółdzielnią podjętej w pierwszej instancji przez Radę Nadzorczą, członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty otrzymania odpisu uchwały.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało doręczone Spółdzielni przynajmniej na 30 dni przed terminem Zebrania.

§ 22

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

ROZDZIAŁ III

ZASPOKAJANIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH

1. Postanowienia ogólne

§ 23

Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

1) budować lokale mieszkalne albo lokale o innym przeznaczeniu w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do tych lokali lub prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego ,
2) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
3) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
4) zbywać na rzecz członków Spółdzielni prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji Spółdzielni, do których wygasły prawa spółdzielcze dotychczasowych użytkowników lokali,
5) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
6) w ramach możliwości realizować zamianę lokalu mieszkalnego o statusie lokatorskim na inny lokal mieszkalny również o statusie lokatorskim.

2. Budowa lokali

§ 24

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych wymaga uprzedniego zatwierdzenia ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
   1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
   2) standard techniczny i funkcjonalno – użytkowy budynków i lokali,
   3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
   4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.

§ 25

1. Przed rozpoczęciem każdej inwestycji mieszkaniowej Rada Nadzorcza zatwierdza plan rzeczowo-finansowy inwestycji oraz uchwala regulamin rozliczania inwestycji mieszkaniowej i ustalania kosztu budowy poszczególnych lokali, zawierający:
   1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji,
   2) określenie rodzajowe wydatków zaliczanych do kosztów tej inwestycji,
   3) ustalenie kosztów ewidencjonowanych i rozliczanych indywidualnie dla każdego budynku wchodzącego w zakres zadania inwestycyjnego oraz kosztów ewidencjonowanych wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczanych metodami pośrednimi (np. w stosunku do powierzchni, kubatury lub wielkości kosztów bezpośrednich),

4) zatwierdzenie obowiązujących zasad podziału kosztów budowy lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu, jeśli przewidziana jest ich realizacja w budynku mieszkalnym,
5) określenie składników kosztów budowy, których rozliczenie na poszczególne lokale nastąpi proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali, a także składników kosztów kalkulowanych indywidualnie dla każdego lokalu (koszty tzw. indywidualnego wykończenia lokalu: wyposażenie łazienki, kuchni, rodzaj wykładzin podłogowych i ściennych itp.),
6) kryteria różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych (tzw. atrakcyjność),
7) zasady odpowiedzialności finansowej członka Spółdzielni za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy (kary umowne, przesłanki rozwiązania umowy).

2. Regulamin, o którym mowa w ust. 1 powinien zostać udostępniony każdej osobie ubiegającej się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu.

§ 26

1. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia kosztu budowy poszczególnych lokali, dokonuje się w dwóch etapach:
   1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu inwestorskiego,
   2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, obejmującego budynki i towarzyszące im roboty zewnętrzne, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 27 ust. 2 stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
3. Wstępna wysokość wkładu oraz wysokość i terminy wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu mogą zostać zmienione w formie aneksu do umowy o budowę lokalu.
4. Końcowe rozliczenie zadania inwestycyjnego winno zostać sporządzone przez Spółdzielnię po zakończeniu odbioru końcowego całości robót budowlanych wchodzących w zakres tego zadania, nie później jednak niż w terminie 6 miesięcy od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie tego budynku.

§ 27

1. Z członkiem ubiegającym się o uzyskanie prawa do lokalu pochodzącego z nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa o budowę lokalu powinna zobowiązywać strony do zawarcia jednej z następujących umów:
   1) umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu,
   2) umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
3. Umowa o budowę lokalu powinna być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 28

1. Każda umowa o budowę lokalu powinna zawierać zobowiązanie przewidziane w § 27 ust. 2 Statutu, a ponadto:

1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego określonego w umowie,

2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,

3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,

4) określenie kar umownych oraz innych zasad odpowiedzialności finansowej członka Spółdzielni za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy,

5) określenie położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,

6) imienne oznaczenie osób, które wspólnie z członkiem ubiegają się o ustanowienie prawa do tego lokalu,

7) terminy realizacji wnoszenia wpłat.

2. Zobowiązanie do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal, członek Spółdzielni wypełnia przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub wkładu budowlanego, zależnie od rodzaju prawa do lokalu, o którego ustanowienie się ubiega.

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

4. Szczegółowe określenie postanowień przewidzianych w ust. 1 pkt 2 i 3 winien zawierać regulamin, o którym mowa w § 25 Statutu.

§ 29

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał następujących warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego byłaby poważnie utrudniona:
   1) nie wniósł wymaganej zaliczki na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
   2) zalega z wpłatami na poczet kosztów budowy,
   3) uchyla się od dopełnienia formalności (złożenia oświadczeń, dostarczenia dokumentów), bez których Spółdzielnia nie może uzyskać kredytu bankowego albo pomocy budżetowej na pokrycie części kosztów realizowanego zadania inwestycyjnego.

3. Przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, Spółdzielnia winna wyznaczyć członkowi albo jego następcy prawnemu dodatkowy 10-dniowy termin na wypełnienie zobowiązań.

4. Członek Spółdzielni może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy:
   1) wzrost rzeczywistych kosztów budowy w trakcie realizacji zadania inwestycyjnego przekroczy wartość budowy, zawartą w umowie.
   2) określony w umowie termin ukończenia budowy zostanie przekroczony, z przyczyn zależnych od wykonawcy robót, o ponad 6 miesięcy.

5. Przesłanki przewidziane w ust. 4 nie obejmują sytuacji, w których wzrost kosztów budowy został spowodowany zmianą zastosowanych technologii, na wniosek (lub za

zgodą) większości członków, z którymi zawarto umowy o budowę lokalu w ramach tej inwestycji, ani też sytuacji, gdy termin ukończenia budowy uległ przesunięciu na skutek niekorzystnych warunków atmosferycznych albo konieczności wykonania robót dodatkowych.

6. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na rozwiązanie umowy za obopólnym porozumieniem stron, jeżeli z uzasadnionych przyczyn osobistych (np. utrata pracy, śmierć osoby przewidzianej do wspólnego z członkiem zamieszkania w budowanym lokalu) członek Spółdzielni nie jest w stanie wypełniać postanowień umowy lub nie jest nadal zainteresowany uzyskaniem prawa do tego lokalu. Wyrażenie zgody może nastąpić pod warunkiem wskazania przez członka Spółdzielni następcy prawnego, który przejmie jego zobowiązania związane z budową lokalu.
7. Wypowiedzenie umowy może nastąpić na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

3. *Nabywanie lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji Spółdzielni*

A. Sprzedaż lokalu w trybie przetargu

§ 30

1. Spółdzielnia obowiązana jest ogłosić przetarg na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Ogłoszenie przetargu winno nastąpić nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej oraz przez zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i na jej stronie internetowej.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Tryb i zasady odbywania przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

4. Zamiana lokali

§ 31

1. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, może dokonać zamiany tego lokalu na zasadach określonych w Statucie.
2. Zamiana lokalu polega na zawarciu umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w zamian za zrzeczenie się przysługującego temu członkowi prawa do innego lokalu i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni.
3. Zamiana lokalu może być realizowana również w ten sposób, że Spółdzielnia wyrazi zgodę, aby dwóch lub więcej członków bądź członek Spółdzielni i osoba zajmująca mieszkanie w budynku nie stanowiącym własności Spółdzielni dokonali umownej zamiany lokali. W takim przypadku Spółdzielnia przyjmie w poczet członków osobę, która w wyniku zawartej umowy zamiany nabyła własnościowe prawo do lokalu albo uprawnienie do ubiegania się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

5. Wynajmowanie lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu

§ 32

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie ustanowiła spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno – użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.

§ 33

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale o innym przeznaczeniu i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Warunki wynajmu lokali o innym przeznaczeniu są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Zasady najmu lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

ROZDZIAŁ IV

TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

A. Powstanie prawa

§ 34

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

§ 35

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawo do lokalu mieszkalnego pochodzącego z nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.

2. Umowa taka powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać postanowienia określone w § 28 Statutu.
3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię, z przyczyn i na zasadach określonych w § 29 Statutu.

B. Wkład mieszkaniowy

§ 36

1. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.
2. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jego lokal.

§ 37

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 38

1. Wnoszona przez członka zaliczka na poczet wkładu mieszkaniowego przypadająca do zapłaty w trakcie realizacji inwestycji może być rozłożona na raty.
2. Pozostała część wkładu mieszkaniowego może zostać rozłożona na raty jedynie wówczas, gdy Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt bankowy. W przypadku sfinansowania części wkładu mieszkaniowego ze środków kredytu bankowego, członek przejmuje zobowiązanie z tytułu zawartej umowy kredytowej.
3. Wysokość wkładu mieszkaniowego i wymaganej zaliczki na wkład mieszkaniowy oraz wysokość i terminy spłaty rat pozostałej części wkładu, jak również wysokość i terminy wpłat środków własnych członka Spółdzielni na poczet wkładu mieszkaniowego – określa Zarząd, w oparciu o postanowienia Statutu i regulaminu, o którym mowa w § 25 Statutu.

§ 39

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 46 ust. 2–4 Statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu przypadającego na ten lokal z tytułu części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu.

C. Pierwszeństwo w nabyciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

§ 40

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust.1 u.s.m.

§ 41

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

§ 42

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub innych przypadkach określonych w Statucie lub ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby z którą zawarto umowę o budowę lokalu, o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie zamieszkać z osobą zmarłą, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, 2 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku od dnia śmierci osoby wymienionej w ust. 1 i 3, pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

D. Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego

§ 43

1. W razie ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część.
2. W wypadku wygaśnięcia roszczeń o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o budowę lokalu lub braku uprawnionych osób bliskich w wypadku o którym mowa w ust. 1, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część.
3. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część.
4. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część w terminie 6 miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa lub zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku i jego dziale, z zastrzeżeniem postanowień ust. 5.
5. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przez Spółdzielnię z przyczyn określonych w § 29 ust. 2 Statutu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część w terminie 14 dni od dnia wniesienia wkładu przez członka Spółdzielni, z którym zawarła umowę o kontynuowanie budowy tego lokalu, jednakże nie później niż w ciągu 6 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu.

§ 44

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek z którym Spółdzielnia zawiera kolejną umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest do wniesienia wkładu mieszkaniowego albo jego części w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej na zasadach określonych w § 43 Statutu i do spłacania części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu.

§ 45

1. Sposób rozliczenia wniesionego wkładu mieszkaniowego z osobami uprawnionymi, uzależniony jest od zaistnienia jednej z następujących przesłanek:
   1) w przypadku, gdy lokal mieszkalny, z którym związany jest rozliczany wkład mieszkaniowy, jest nadal użytkowany na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo ubiegania się o to prawo na podstawie postanowień § 40-42 Statutu, rozliczenie z osobami uprawnionymi następuje w oparciu o zasady określone w § 46-47 Statutu. Dotyczy to w szczególności:
      a/ spadkobierców zmarłego małżonka, w wypadku, gdy współmałżonek, któremu przypadło prawo do lokalu nie dziedziczy po zmarłym lub nie jest jedynym spadkobiercą zmarłego małżonka,
      b/ spadkobierców zmarłego członka Spółdzielni, w wypadku, gdy osoba bliska zmarłego, na rzecz której ustanowione zostało lokatorskie prawo do lokalu, nie dziedziczy po zmarłym lub nie jest jedynym spadkobiercą zmarłego członka,
   2) w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i braku osób uprawnionych do ubiegania się o to prawo w drodze pierwszeństwa albo wygaśnięcia roszczeń tych osób na skutek nie dokonania czynności przewidzianych w

ustawie, rozliczenie z osobami uprawnionymi następuje w oparciu o zasady określone w § 30 ust. 1 i 2 Statutu.

2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w sytuacji określonej w ust. 1 pkt 2, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, zgodnie z art. 11 ust. 2, 2^1, 2^2 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 46

1. W sytuacjach przewidzianych w § 45 ust. 1 pkt 1 Statutu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.
2. Zwrot wniesionych przez członka wpłat na pokrycie wkładu mieszkaniowego następuje przez wypłacenie osobie uprawnionej kwoty odpowiadającej takiej części zwaloryzowanej wartości lokalu, jaką część początkowej (ewidencyjnej) wartości lokalu stanowi zaksięgowana (ewidencyjna) suma wpłat na pokrycie wkładu mieszkaniowego, dokonanych przez członka do daty wygaśnięcia prawa do lokalu.
3. Koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu ponosi osoba uprawniona.
4. W rozliczeniu zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego lub jego wniesionej części, nie uwzględnia się nie spłaconej części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu do którego wygasło lokatorskie prawo.
5. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w ust. 1 i 2, nie może być wyższy od kwoty netto, jaką Spółdzielnia uzyska od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

§ 47

1. Rozliczenia, o którym mowa w § 46 Statutu, dokonuje się według stanu na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub na dzień otwarcia spadku po osobie, po której dziedziczą uprawnieni.
2. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
3. Warunkiem wypłaty wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo.

2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 48

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym. Jest ono prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 49

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 52 ust. 2 Statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 50

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

§ 51

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 86 Statutu, 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 lub osób z nim zamieszkałych, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§52

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

§ 53

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku

nie będzie Spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.

2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

3. Prawo odrębnej własności lokalu

A. Umowa o budowę lokalu

§ 54

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu pochodzącego z nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa taka powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna ustalać przeznaczenie budowanego lokalu i zawierać postanowienia określone w § 28 Statutu.
3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię, z przyczyn i na zasadach określonych w § 29 Statutu, a także w przypadku nie dotrzymania przez członka Spółdzielni tych warunków umowy, bez spełnienia których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

§ 55

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 54 Statutu, po stronie członka Spółdzielni powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu".
2. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna; wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część .
4. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 56

Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, o której mowa w § 28 i 54 Statutu, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 57

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których ma być ustanowiona odrębna własność lokali, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wkładu budowlanego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 58

1. Wnoszenie przez członka zaliczek na poczet wkładu budowlanego przypadających do

zapłaty w trakcie realizacji inwestycji może być rozłożone na raty.

2. W przypadku rozłożenia części wkładu budowlanego na raty lub sfinansowania części wkładu budowlanego ze środków kredytu bankowego zaciągniętego przez Spółdzielnię, członek zobowiązany jest do spłaty części kredytu przypadającego na jego lokal z tytułu nie wniesionej części wkładu.
3. W sytuacjach, o których mowa w ust. 2, Spółdzielnia uzależni ustanowienie lub przeniesienie na rzecz członka prawa odrębnej własności lokalu od ustanowienia na tym prawie hipoteki zabezpieczającej spłatę zadłużenia z tytułu nie wniesionej części wkładu.
4. Wysokość wkładu budowlanego i wymaganej zaliczki na wkład budowlany oraz wysokość i terminy spłaty rat pozostałej części wkładu budowlanego – określa Zarząd, w oparciu o postanowienia Statutu i regulaminu, o którym mowa w § 25 Statutu.
5. 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.

§ 59

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część.
2. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład budowlany albo jego wniesioną część w terminie 3 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu lub zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku i jego dziale, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3.
3. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przez Spółdzielnię z przyczyn określonych w § 29 ust. 2 Statutu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład budowlany albo jego wniesioną część w terminie 14 dni od dnia wniesienia wkładu przez członka Spółdzielni, z którym zawarła umowę o kontynuowanie budowy tego lokalu, jednakże nie później niż w ciągu 6 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu.

§ 60

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek z którym Spółdzielnia zawiera kolejną umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest do wniesienia wkładu budowlanego albo jego części w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej na zasadach określonych w § 59 ust. 1 Statutu, do spłacania części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 61

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności lokalu w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 62

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

§ 63

1. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą opłat, o których mowa w § 85 ust. 1 pkt 2 Statutu lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

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

§ 64

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
   1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 36 Statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2,
   2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
   3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 86 Statutu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 65

1. Wyliczone przez Spółdzielnię wpłaty, o których mowa w § 64 ust. 1 Statutu, członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Brak wpłaty wstrzymuje realizację wniosku.

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

§ 66

1. Na pisemne żądanie członka któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
   1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
   2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 86 Statutu.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 67

1. Wyliczone przez Spółdzielnię spłaty, o których mowa w § 66 ust. 1 Statutu, członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Brak wpłaty wstrzymuje realizację wniosku.

D. Inne przypadki przeniesienia własności lokalu

§ 68

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu wbudowanego, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

ROZDZIAŁ V

GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

1. Postanowienia ogólne.

§ 69

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi statutową działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi pozostającymi w jej zarządzie na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy.
3. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

§ 70

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

§ 71

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni z wpłat członków oraz innych środków, określonych w odrębnych przepisach są:

   1) fundusz zasobowy

   2) fundusz wkładów mieszkaniowych,

   3) fundusz wkładów budowlanych,

   4) fundusz z aktualizacji wyceny tworzony na podstawie odrębnych przepisów.

   5) Fundusze własne, inne niż wymienione powyżej mogą być tworzone w ramach obowiązujących przepisów.

2. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze tj. na dzień 09 września 2017 roku

3. Spółdzielnia tworzy także następujące fundusze celowe:

   1) fundusz wkładów zaliczkowych,

   2) fundusze remontowe nieruchomości, powstające z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi wnoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni. Fundusze remontowe mogą być ponadto zasilane z innych źródeł. W ramach funduszy remontowych

Spółdzielnia prowadzi odrębne rachunki bankowe - dla każdego Osiedla - zgodnie z podziałem przewidzianym w § 2 ustęp 3 Statutu,

3) fundusz świadczeń socjalnych,

4) fundusz na realizację przedsięwzięć.

4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 3 pkt. 2, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 72

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami danej nieruchomości zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

§ 73

1. Przychodami z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni są:
   1) przychody z najmu lokali: użytkowych, mieszkalnych i garaży stanowiących własność Spółdzielni, do których inne osoby nie posiadają lokatorskiego lub własnościowego prawa ani też nie mają roszczenia do ustanowienia tych praw lub prawa odrębnej własności
   2) przychody i pożytki finansowe z nieruchomości niezabudowanych stanowiących wyłączną własność Spółdzielni, a także przychody z nieruchomości w stosunku do których Spółdzielnia posiada wyłączne prawo użytkowania wieczystego
   3) przychody z dzierżaw i najmu nieruchomości, w którym Spółdzielnia posiada udział we współwłasności lub udział w prawie użytkowania wieczystego
   4) przychody uzyskane w związku z przeniesieniem praw do składników majątku Spółdzielni na inne osoby za wyjątkiem osób, o których mowa w pkt.1
2. Kosztami z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni są wszystkie koszty ponoszone w związku z przychodami, o których mowa w ust. 1, w tym koszty określone uchwałami odpowiednich organów Spółdzielni.
3. Różnica pomiędzy przychodami, o których mowa w ust. 1 i kosztami, o których mowa w ust. 2 stanowi dochód z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.
4. Dochód Spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę na działalności gospodarczej Spółdzielni.
5. Nadwyżka na działalności gospodarczej Spółdzielni podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Może być ona przeznaczona na:
   1) pokrycie wydatków związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni,
   2) zwiększenie funduszu remontowego,
   3) zwiększenie funduszu zasobowego.

§ 74

1. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się z funduszy w następującej kolejności:
   1) funduszu zasobowego
   2) funduszu udziałowego
   3) funduszu remontowego

2. Pokrycie straty obciążające fundusz, każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 75

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

§ 76

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 w trybie i wg zasad określonych w odrębnych przepisach. Uchwałę w tym przedmiocie podejmuje Rada Nadzorcza.
3. Przepisy ust. 2 stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przy łączeniu lub podziale Spółdzielni.
4. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega obowiązkowemu badaniu, wykłada się w lokalu Spółdzielni i umieszcza się na stronie internetowej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi sprawozdaniami.

2. Zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§ 77

Spółdzielnia gospodaruje powierzonymi jej z mocy ustawy w Zarząd zasobami mieszkaniowymi, a w szczególności:

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

§ 78

1. Ilekroć w niniejszym Statucie jest mowa o nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni – rozumie się przez to będące własnością Spółdzielni:
   1) nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach mieszkalnych, służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej,
   2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu, związane z funkcjonowaniem osiedla,

3) nieruchomości niezabudowane.

2. Spółdzielnia gospodaruje nieruchomościami stanowiącymi jej mienie poprzez utrzymywanie ich w należytym stanie technicznym i eksploatowanie, a także udostępnianie do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie danego osiedla lub budynku (grupy budynków).
3. Gospodarowanie nieruchomościami, o których mowa w ust. 1 pkt 1, polega w szczególności na czerpaniu pożytków prawnych z wynajmowania budynków oraz lokali o innym przeznaczeniu, a także z dzierżawy gruntów stanowiących własność lub pozostających w jej użytkowaniu wieczystym. Dochody uzyskane z działalności gospodarczej opisanej w zdaniu poprzedzającym Spółdzielnia może przeznaczyć na częściowe obniżenie opłat eksploatacyjnych lub odpisów na fundusz remontowy, obciążających użytkowników lokali będących członkami Spółdzielni.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w ust 1 pkt 2 i 3, obciążają koszty całej Spółdzielni lub wszystkich użytkowników lokali zamieszkujących w obrębie grupy budynków, którym służą. Decyzję w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania budynków i lokali wykorzystywanych przez Spółdzielnię na cele administracyjne lub techniczne (np. biura, warsztaty, magazyny, pomieszczenia socjalne dla pracowników, garaże) obciążają wszystkich użytkowników lokali położonych w zasobach mieszkaniowych w obrębie grupy nieruchomości którym służą (Administracja Osiedla) lub całej Spółdzielni (Zarząd).

§ 79

1. Podstawową jednostką gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni jest nieruchomość zabudowana, stanowiąca przedmiot oddzielnej uchwały Zarządu, podjętej na podstawie art. 42 i 43 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, zwana dalej „nieruchomością".
2. Od dnia ustanowienia w nieruchomości, o której mowa w ust. 1, odrębnej własności co najmniej jednego lokalu, nieruchomość ta staje się „nieruchomością wspólną" w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali.
3. Spółdzielnia obowiązana jest do prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji przychodów i kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją tej nieruchomości, w tym również ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego.

§ 80

1. Na wydatki związane z utrzymaniem danej nieruchomości, o której mowa w § 79 ust. 1 Statutu, zalicza się w szczególności:
   1) opłaty za użytkowanie wieczyste, obciążające tę nieruchomość
   2) podatek od nieruchomości, obciążający tę nieruchomość,
   3) koszty ubezpieczenia budynku,
   4) koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych,
   5) koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych i wejść do budynku,
   6) koszty sprzątania części wspólnych nieruchomości,
   7) koszty konserwacji budynku,
   8) koszty obowiązkowych przeglądów budynku i badań sprawności instalacji technicznych budynku, określonych w prawie budowlanym,
   9) koszty konserwacji instalacji gazowej,
   10) koszty konserwacji instalacji elektrycznej

11) koszty utrzymania terenów zielonych, chodników i dróg dojazdowych,
12) odpis na fundusz remontowy,
13) koszty ogólne administracji osiedlowych,
14) koszty Zarządu.
15) koszty wywozu nieczystości,
16) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
17) koszty centralnego ogrzewania budynku,
18) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,

2. Wymienione w ust. 1 wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości, w zakresie stanowiącym – w rozumieniu art. 3 pkt 7a i 8 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane /t.j. Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm./ – przebudowę lub remont substancji budowlanej budynku lub znajdujących się w nim instalacji i urządzeń technicznych, finansowane są w ciężar funduszu remontowego, natomiast w zakresie napraw i bieżącej konserwacji – w ciężar opłaty eksploatacyjnej uiszczanej przez użytkowników lokali położonych w obrębie danej nieruchomości.
3. Na wpływy z nieruchomości zalicza się w szczególności przychody z tytułu:
   1) dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub elewacji budynku pod urządzenia reklamowe,
   2) wynajmu pomieszczeń stanowiących część wspólną budynku,
   3) dzierżawy albo najmu niezabudowanej części nieruchomości wspólnej pod budynki lub urządzenia handlowo – usługowe,
   4) dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub pomieszczeń wspólnych pod anteny przekaźnikowe sieci komórkowych lub urządzenia odbiorcze telewizji kablowej,
   5) wypłaty odszkodowań przez firmy ubezpieczeniowe,
   6) opłaty otrzymywane za korzystanie ze służebności gruntowych, obciążających daną nieruchomość.
4. Ponoszone przez Spółdzielnię wydatki, o których mowa w ust. 1 pkt. 14), których nie można powiązać z bezpośrednimi kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi ani też z kosztami prowadzonej przez Spółdzielnię innej działalności gospodarczej, stanowią koszty ogólnego Zarządu Spółdzielni. Podziału (przypisu) kosztów ogólnego Zarządu Spółdzielni na poszczególne rodzaje działalności i nieruchomości pozostające w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni dokonuje Zarząd, które następnie podlegają zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.
5. Różnica między wydatkami a wpływami z danej nieruchomości pozostającej w Zarządzie Spółdzielni, o których mowa w § 80 ust. 1 pkt. 1) – 15), a przychodami z opłat za używanie lokali, o których mowa w § 85 Statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.

§ 81

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

3. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani 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 zastrzeżeniem art. 5 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Ustalanie i wnoszenie opłat za używanie lokali.

§ 82

1. Wysokość stawek opłaty za używanie lokalu – zwanej dalej „opłatą eksploatacyjną" – oraz wysokość odpisu na fundusz remontowy, Spółdzielnia ustala i rozlicza oddzielnie dla każdej nieruchomości, o której mowa w § 79 ust. 1 Statutu.
2. Wysokość opłat i odpisów, o których mowa w ust. 1, ustalana jest z uwzględnieniem postanowień niniejszego rozdziału, na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, przewidzianych do poniesienia w danym roku, sporządzanego z podziałem na poszczególne nieruchomości.
3. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i rozliczania tych kosztów, a także zasady ustalania wysokości opłat za lokale i odpisów na fundusz remontowy – określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

§ 83

1. W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości nie nastąpiło ustanowienie odrębnej własności żadnego z lokali, opłaty za używanie lokali Spółdzielnia kalkuluje w wysokości jednakowej stawki dla wszystkich członków przyjmując za podstawę obciążeń użytkowników lokali sumę:
   1) kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, o których mowa w § 80 ust. 1 Statutu,
   2) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, o których mowa w § 80 ust. 3 Statutu, w części obciążającej daną nieruchomość,
2. W razie, gdy dana nieruchomość przynosi pożytki lub inne przychody, o których mowa w § 80 ust. 3 Statutu, zwiększają one przychody Spółdzielni z gospodarki zasobami mieszkaniowymi i zmniejszają one obciążenia użytkowników lokali położonych w obrębie tej nieruchomości.
3. Sumę kosztów, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia dzieli przez łączną powierzchnię użytkową wszystkich lokali położonych w obrębie danej nieruchomości, uzyskując rzeczywistą wysokość kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości, przypadających na 1 m^2 (jeden metr kwadratowy) powierzchni użytkowej lokalu.

§ 84

1. W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości nastąpiło ustanowienie odrębnej własności jednego lub większej liczby lokali (jednakże nie wszystkich), ale żaden z właścicieli lokali nie wypowiedział członkostwa w Spółdzielni:
   1) ewentualne pożytki prawne lub inne przychody, jakie nieruchomość ta przynosi (w rozumieniu § 80 ust. 3 Statutu), służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, a w części przewyższającej te wydatki przypadają właścicielom lokali (w tym również Spółdzielni) proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
   2) członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali:
      a/ pokrywają koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją ich lokali, o których mowa w § 81 Statutu,
      b/ uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni na zasadach określonych w § 83 ust. 1 i 3 Statutu,
   3) pozostali użytkownicy lokali położonych w obrębie nieruchomości ponoszą opłaty za używanie ich lokali ustalone na zasadach określonych w § 83 Statutu (z wyłączeniem postanowień § 83 ust. 2 Statutu).
2. Na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1 pkt 2, członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali uiszczają opłaty eksploatacyjne i odpisy na fundusz remontowy, w wysokości stawek pobieranych przez Spółdzielnię od pozostałych użytkowników lokali położonych w tej nieruchomości.
3. W przypadku, gdy członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu uczestniczy w przychodach, jakie przynosi nieruchomość wspólna, uczestniczy on w dopłatach Spółdzielni do opłaty eksploatacyjnej lub odpisu na fundusz remontowy, o których mowa w § 78 ust. 3 Statutu w wysokości pomniejszonej o uzyskane przychody z nieruchomości wspólnej.

§ 85

1. W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości nastąpiło ustanowienie odrębnej własności jednego lub większej liczby lokali (jednakże nie wszystkich) i co najmniej jeden z właścicieli lokali wypowiedział członkostwo w Spółdzielni:
   1) ewentualne pożytki prawne lub inne przychody, jakie nieruchomość ta przynosi (w rozumieniu § 80 ust. 3 Statutu), służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, a w części przewyższającej te wydatki przypadają właścicielom lokali (w tym również Spółdzielni) proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej,
   2) właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni:
      a/ pokrywają koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, o których mowa w § 81 Statutu,
      b/ uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, o których mowa w § 80 ust. 1 Statutu,
      c/ uczestniczą w pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w danych budynkach lub osiedlu, o których mowa w § 78 ust. 4 i 5 Statutu.
   3) pozostali użytkownicy lokali położonych w obrębie nieruchomości ponoszą opłaty za używanie ich lokali ustalone na zasadach określonych w § 83 Statutu (z wyłączeniem postanowień § 83 ust. 2 Statutu).

2. Sumę kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej dzieli się na poszczególne lokale proporcjonalnie do udziałów właścicieli lokali wyodrębnionych w nieruchomości wspólnej i udziałów pozostających własnością Spółdzielni.
3. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej jego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach, stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
4. Na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1 pkt 2, właściciele lokali uiszczają miesięczne zaliczki w wysokości stawki opłaty eksploatacyjnej pobieranej przez Spółdzielnię od pozostałych użytkowników lokali położonych w tej nieruchomości. Obowiązani są również do wnoszenia odpisów na fundusz remontowy w wysokości stawki ustalonej dla danej nieruchomości.
5. W terminie do dnia 30 kwietnia każdego kolejnego roku kalendarzowego Spółdzielnia obowiązana jest dokonać rozliczenia kosztów obciążających właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni, na zasadach określonych w ust. 1 – 3.
6. W przypadku, gdy w wyniku rozliczenia, o którym mowa w ust. 5, wykazana zostanie nadpłata lub niedopłata w stosunku do sumy zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu wniesionych przez właściciela lokalu, różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danego lokalu a sumą zaliczek zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danego lokal w roku następnym.

§ 86

1. Opłaty eksploatacyjne i odpis na fundusz remontowy, o których mowa w § 82–85 Statutu, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 20 – go każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłaty powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członka, a ustaje z dniem opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.
3. Osoby, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat, o których mowa w ust. 1
4. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

4[1]. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni lub właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.
6. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, o którym mowa w § 18-22 Statutu lub bezpośrednio na drodze sądowej.
7. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

8. W przypadku wystąpienia na drogę sądową przez osoby, o których mowa w ust. 6 i 7 ponoszą one opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
9. Za opłaty, o których mowa w ust. 1, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
10. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 9, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 87

Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 86 Statutu, Spółdzielnia pobiera odsetki za opóźnienie.

§ 88

1. Realizacja na rzecz członków Spółdzielni lub właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni dodatkowych czynności nie kalkulowanych w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jest rozliczana na tych członków w formie opłat jednorazowych lub opłat stałych. Zasady wnoszenia i rozliczania tych opłat ustala Rada Nadzorcza.
2. Inne opłaty i składniki opłat za używane lokale, które wynikają z przepisów Statutu lub z innych przepisów ogólnie obowiązujących, a także wynikające ze zmiany cen i usług – ustala Zarząd Spółdzielni.

4. Zasady korzystania z lokali

§ 89

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

§ 90

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

§ 91

1. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
2. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
3. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni albo właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
4. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 2 i 3, jest lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt. 6 § 5 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

§ 92

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

§ 93

1. Osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu jest uprawniona do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współuprawnionych.
2. W razie sporu pomiędzy uprawnionymi Zarząd Spółdzielni decyduje o zakresie korzystania i posiadania.
3. Zarząd wzywa osoby zajmujące część wspólną do usunięcia naruszeń w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania.
4. Po bezskutecznym upływie terminu, o którym mowa w ustępie 3 Zarząd Spółdzielni uprawniony jest do usunięcia naruszeń na koszt i ryzyko osób, które nie zastosują się do wezwania. W szczególności Zarząd uprawniony jest do usunięcia rzeczy ruchomych znajdujących się w częściach wspólnych.
5. Rzeczy ruchome usunięte z części wspólnych w trybie, o którym mowa powyżej będą przechowywane przez okres 1 miesiąca, po czym protokolarnie utylizowane na koszt osób, które nie zastosowały się do wezwania.
6. Osoby, które nie zastosowały się do wezwania zobowiązane są do pokrycia kosztów usunięcia naruszeń w terminie 14 dni od dnia wezwania do zapłaty rachunków z tego tytułu.
7. W sprawach nieuregulowanych zastosowanie ma Regulamin korzystania i posiadania z części wspólnych sporządzony przez Zarząd Spółdzielni.

5. Naprawy wewnątrz lokali obciążające Spółdzielnię lub użytkowników lokali

§ 94

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany:

1) wewnętrznej instalacji wodociągowej do licznika, a w lokalach, w których nie ma licznika, do pierwszego zaworu,
2) instalacji gazowej do licznika,
3) instalacji centralnego ogrzewania, z wyjątkiem lokali, w których zainstalowane jest ogrzewanie etażowe,
4) instalacji kanalizacyjnej ograniczonej jedynie do pionu kanalizacyjnego,
5) instalacji elektrycznej do licznika,

2. Na mocy uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 1, o ile uzyska na ten cel dodatkowe środki finansowe.
3. Naprawy i konserwacje wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni, obciążają użytkowników tych lokali. Użytkownicy lokali obowiązani są w szczególności do:

1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych, okładzin ceramicznych,
2) naprawy i wymiany okien i drzwi,
3) naprawy urządzeń techniczno – sanitarnych w lokalu, włącznie z wymianą tych urządzeń,
4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
5) naprawy uszkodzonych tynków ścian i sufitów oraz ich malowania lub tapetowania,
6) malowania drzwi i okien, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.

4. Naprawy wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkowników lokali lub osób wspólnie z nimi zamieszkałych, obciążają użytkowników lokali.
5. Naprawy wewnątrz lokali zaliczone do obowiązków użytkowników lokali oraz odnowienia pomieszczeń lokalu mogą być wykonywane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego użytkownika lokalu, nie objętą opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

§ 95

Szczegółowe postanowienia, dotyczące podziału obowiązków związanych z naprawą i konserwacją lokali oraz z dokonywaniem rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań, określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

ROZDZIAŁ VI

ORGANY SPÓŁDZIELNI

1. Postanowienia ogólne.

§ 96

1. Organami Spółdzielni są:
   1) Walne Zgromadzenie,
   2) Rada Nadzorcza,
   3) Zarząd,
   4) Rada Osiedla.
2. Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza i Zarząd są organami Spółdzielni powoływanymi z mocy ustawy.
3. Rada Osiedla jest organem Spółdzielni powołanym z mocy Statutu Spółdzielni.
4. Podstawowym zadaniem wszystkich organów Spółdzielni jest ochrona praw członków oraz osób dysponujących prawem do lokalu w zasobach Spółdzielni wynikających z przepisów Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Prawa spółdzielczego i postanowień Statutu oraz innych aktów prawnych.
5. Członek wchodzący w skład organu Spółdzielni jest obowiązany do poinformowania tego organu o pozostawaniu w konflikcie interesów, oraz w takim przypadku do wyłączenia się od podejmowania decyzji w sprawie. Przez konflikt interesów rozumie się w szczególności pozostawanie w sporze sądowym ze Spółdzielnią, również jako wspólnik spółki cywilnej spółki jawnej, partnerskiej, komplementariusz lub komandytariusz uprawniony do reprezentowania Spółki komandytowej lub komandytowo-akcyjnej, zasiadanie w organie Spółki, Spółdzielni, Fundacji, Stowarzyszenia będącego w sporze Sądowym z Spółdzielnią, pozostawanie stroną postępowania wewnątrzspółdzielczego.

§ 97

1. W skład organów Spółdzielni, z wyłączeniem Zarządu, mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni nie mający pełnej zdolności do czynności prawnych nie posiada biernego prawa wyborczego do organów Spółdzielni.
3. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
4. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i pracownikiem Spółdzielni.
5. Do organów samorządowych nie mogą kandydować osoby skazane prawomocnym wyrokiem za przestępstwa ścigane z oskarżenia publicznego oraz za działania na szkodę Spółdzielni lub inne przestępstwa gospodarcze.

§ 98

1. Wybory do organów Spółdzielni, z wyjątkiem Walnego Zgromadzenia dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów nieposiadających zadłużenia wobec Spółdzielni na dzień składania oświadczenia, o którym mowa w § 123 ustęp 2 Statutu oraz na dzień wyborów do Rady Nadzorczej. Odwołanie członka organu przed upływem kadencji następuje także w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów, natomiast odwołanie członka Rady Osiedla w głosowaniu tajnym następuje bezwzględną większością głosów.

2. Wybory oraz odwołanie odbywają się i są ważne bez względu na liczbę osób biorących udział w głosowaniu.
3. Na listach kandydatów do organów Spółdzielni obowiązuje kolejność alfabetyczna.
4. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzą kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów
5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się głosy oddane za, przeciw uchwale oraz wstrzymujące się.
6. Uchwała jest podjęta, jeżeli suma głosów oddanych za jest większa niż suma głosów oddanych przeciw uchwale i wstrzymujących się, a w przypadkach określonych w Statucie kwalifikowaną większością głosów.

§ 99

1. Członek organu Spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą w sprawie, która dotyczy wyłącznie jego uprawnień członkowskich lub praw majątkowych w Spółdzielni.
2. Członek organu Spółdzielni podlega ponadto wyłączeniu od głosowania w sprawach podmiotów gospodarczych, w których członek ten uczestniczy jako właściciel, wspólnik lub członek władz, prowadzących działalność na rzecz Spółdzielni lub z wykorzystaniem majątku Spółdzielni.
3. Członkowie wszystkich organów Spółdzielni obowiązani są – z zastrzeżeniem postanowień ust. 4 – do zachowania w tajemnicy wszelkich danych, informacji dokumentów uzyskanych w związku z pełnioną funkcją bez względu na ich formę. Obowiązek zachowania poufności nie jest ograniczony w czasie.
4. Obowiązek przestrzegania tajemnicy nie dotyczy danych i informacji, do których dostęp został zagwarantowany członkom Spółdzielni w ustawie, Prawie spółdzielczym, w innych ustawach lub w Statucie Spółdzielni.
5. Członkowie wszystkich organów Spółdzielni obowiązani są do przestrzegania postanowień Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz.Urz. UE L 119, s. 1) - „RODO".

2. Walne Zgromadzenie.

§ 100

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 101

1. Członek będący osobą fizyczną może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika oraz może korzystać na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Osoby, z których pomocy członek korzysta, nie są uprawnione do zabierania głosu.
2. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego pełnomocnika.
3. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Odczytanie listy pełnomocnictw następuje po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia, przed przystąpieniem do wyboru

Przewodniczącego, Prezydium i Komisji Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw dołączana jest do protokołu Walnego Zgromadzenia.

4. Na liście pełnomocnictw wpisuje się dane mocodawcy i dane jego pełnomocnika.
5. Pełnomocnictwo pod rygorem nieważności powinno określać datę jego wydania, imię, nazwisko i adres osoby udzielającej pełnomocnictwa, imię, nazwisko i adres pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka Spółdzielni oraz być podpisana w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa. Nadto pełnomocnictwo zawiera pouczenie o odpowiedzialności karnej za składnie fałszywych oświadczeń.
6. Członek Zarządu Spółdzielni lub pracownik Spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu.
7. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
8. Każdy członek Spółdzielni dysponuje jednym głosem, bez względu na ilość posiadanych udziałów czy lokali.
9. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, a także zaproszeni goście.

§ 102

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1/ Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społecznej Spółdzielni.

2/ Rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków i organów Spółdzielni w tych sprawach.

3/ Udzielanie absolutorium członkom Zarządu.

4/ Rozpatrywanie wniosków wynikających z protokołu lustracji oraz podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni.

5/ Podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.

6/ Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.

7/ Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.

8/ Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni.

9/ Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej.

10/ Uchwalanie zmian Statutu Spółdzielni.

11/ Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku spółdzielczego i wystąpienia ze związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie.

12/ Wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

13/ Wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej w ramach miejsc mandatowych przyznanym danym Osiedlom przez wszystkich członków na Walnym Zgromadzeniu.

14/ Uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.

15/ Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.

2. W przypadku przedłożenia Walnemu Zgromadzeniu do rozpatrzenia innych spraw niż wymienione w ust. 1, projekty uchwał, wnioski i żądania są przekazywane do Komisji Uchwał i Wniosków.

§ 103

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do 30 czerwca.
2. Zarząd może zwołać Walne Zgromadzenie w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie Rady Nadzorczej lub co najmniej 1/10 (jednej dziesiątej) ogólnej liczby członków Spółdzielni
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione na piśmie i określać cel zwołania Walnego Zgromadzenia.

§ 104

1. Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
2. Zarząd obowiązany jest również zwołać Walne Zgromadzenie Członków w przypadku zaistnienia sytuacji przewidzianej w § 128 ust. 9 Statutu.

§ 105

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się członków Spółdzielni co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia, przez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych budynków Spółdzielni, w których prawa do lokalu posiadają członkowie Spółdzielni, w siedzibie Spółdzielni i biurach poszczególnych administracji, a także na stronie internetowej Spółdzielni. W przypadku osób, które złożyły wniosek o kierowanie korespondencji na inny adres zawiadomienia dokonuje się listem poleconym.
2. Zawiadomienie powinno zawierać informacje o czasie, miejscu i porządku obrad, a także informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć, w terminie określonym w ust. 1, członkom Rady Nadzorczej, związkowi rewizyjnemu, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Radzie Spółdzielczej.
4. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć – co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia– członkowi, który wniósł odwołanie do Walnego Zgromadzenia od uchwały Rady Nadzorczej
5. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta (w przypadku, gdy zostało poddane badaniu), wykłada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 15 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi dokumentami.
6. Projekty uchwał które będą przedmiotem obrad wykłada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia i umieszcza się na stronie internetowej Spółdzielni, w celu umożliwienia członkom zapoznanie się z tymi dokumentami.

§ 106

1. Projekty uchwał i żądania umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia ma prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza oraz członkowie

Spółdzielni. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

2. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, co najmniej na 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
3. Opracowywać projekty uchwał oraz dokonywać zmian porządku obrad Walnego Zgromadzenia może również z własnej inicjatywy Zarząd.
4. Uzupełniony porządek obrad powinien być wyłożony do wiadomości członków i uprawnionych instytucji w sposób określony w § 105 co najmniej na 14 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed Walnym Zgromadzeniem.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 107

1. W Walnym Zgromadzeniu członkowie Spółdzielni uczestniczą z prawem zabierania głosu i głosowania. Członkowie Zarządu, jeżeli nie są członkami Spółdzielni, uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu z głosem doradczym.
2. Goście zaproszeni zabierają głos, o ile przewidziane jest to w porządku obrad.

§ 108

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób i w terminach określonych w § 105 i § 106 Statutu. Postanowienie to nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.
2. W sprawach nieuregulowanych w przepisach prawa i Statucie w zakresie obradowania i podejmowania uchwał rozstrzyga na bieżąco prezydium Walnego Zebrania.

§ 109

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej albo jego zastępca, bądź pod ich nieobecność inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Otwierający obrady odczytuje listę pełnomocnictw, a następnie przeprowadza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 110

1. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz.
2. Po przeprowadzeniu wyborów Prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.
3. Jeżeli prezydium inaczej nie postanowi, do:
   - zastępcy przewodniczącego należy czasowe wyręczanie przewodniczącego w przewodniczeniu obradom, prowadzenie listy osób zgłaszających się do głosu, komunikowanie się z komisjami
   - sekretarza należy nadzór nad prowadzeniem listy obecności i protokołowanie obrad.
4. Przewodniczący może zwrócić się do członka prezydium o wykonanie określonych czynności związanych z prowadzeniem obrad lub głosowaniem.

§ 111

Przewodniczący może zaprosić do stołu prezydialnego przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszonych gości.

§ 112

1. Przewodniczący odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu.
2. Walne Zgromadzenie może odbywać się w jednym dniu lub kilku dniach zgodnie z zawiadomieniem o dacie i porządku obrad.
3. Walne Zgromadzenie może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, nie może skreślić z porządku obrad poszczególnych spraw ani nie może odroczyć ich rozpatrywania do kolejnego Walnego Zgromadzenia.
4. Po zmianie kolejności spraw, porządek obrad zostaje poddany pod głosowanie. Przyjęcie porządku obrad następuje zwykłą większością głosów.
5. Przyjęty w głosowaniu większością głosów porządek obrad podlega realizacji przez Walne Zgromadzenie.

§ 113

1. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów komisje:
   a) mandatowo-skrutacyjną, w składzie minimum 3 osób
   b) uchwał i wniosków, w składzie minimum 2 osób
   c) wyborczą, w składzie minimum 3 osób (jeżeli wybory są w porządku obrad)
2. Walne Zgromadzenie może wybrać także inne komisje określając ich zadania i skład.
3. W skład komisji mogą wchodzić członkowie Spółdzielni oraz przedstawiciele członków nie mających pełnej lub ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub ich pełnomocnicy, a w przypadku członków Spółdzielni będących osobami prawnymi ich pełnomocnicy.
4. Bezzwłocznie po ich wybraniu, komisje konstytuują się wybierając ze swojego grona przewodniczącego i sekretarza.
5. W przypadku braku osób chcących pełnić funkcje w Prezydium i Komisjach Walnego Zgromadzenia, Zadania Komisji Wyborczej może przejąć Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, a zadania Komisji uchwał i wniosków Prezydium Walnego Zgromadzenia. Decyzje o przejęciu zadań przez Komisje Mandatowo-Skrutacyjną i Prezydium podejmuje Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym podjętą zwykłą większością głosów.

§ 114

Do zadań komisji mandatowo-skrutacyjnej należy:

1) sprawdzenie, czy Walne Zgromadzenie zostało zwołane zgodnie z przepisami ustawy, Prawa spółdzielczego i Statutu.
2) ustalenie (na podstawie list obecności) stanu obecności członków Spółdzielni i pełnomocników członków Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu, liczby członków Spółdzielni (wg rejestru członków) oraz sprawdzenie czy członkowie nie mający pełnej lub ograniczonej zdolności do czynności prawnych i pełnomocnicy członków osób prawnych – legitymują się odpowiednimi uprawnieniami
3) obliczanie głosów oddanych w głosowaniach jawnych z zastrzeżeniem § 122 ustęp 5 Statutu
4) sporządzanie listy zgłoszonych kandydatów w wyborach do Rady Nadzorczej i na zjazd delegatów związku, przeprowadzanie tajnych wyborów, obliczanie oddanych na nich głosów z zastrzeżeniem § 122 ustęp 5 Statutu oraz ogłaszanie wyników wyborów
5) przeprowadzanie głosowania tajnego w innych sprawach niż określone w pkt 4 oraz obliczanie głosów i ogłaszanie wyników tego głosowania z zastrzeżeniem § 122 ustęp 5 Statutu.

§ 115

Do zadań komisji uchwał i wniosków należy:

1) odczytanie Walnemu Zgromadzeniu spraw przekazanych do Komisji w trybie przewidzianym w §102 ustęp 2 Statutu.
2) potwierdzenie w formie protokołu podjętych przez Walne Zgromadzenie uchwał wraz z nadaniem im odpowiedniej numeracji.

§ 116

Do zadań komisji wyborczej należy:

1) zebranie zgłoszonych na piśmie kandydatów wybieranych do Rady Nadzorczej Spółdzielni lub na zjazd delegatów związku rewizyjnego
2) sprawdzenie czy kandydat złożył odpowiednie dokumenty wymagane § 123 ust. 2 Statutu.
3) opracowanie alfabetycznej listy kandydatów do Rady Nadzorczej Spółdzielni lub na zjazd delegatów związku rewizyjnego i przekazanie jej do prezydium Walnego Zgromadzenia

§ 117

Z dokonanych czynności komisje sporządzają protokoły podpisane przez wszystkich członków komisji, które przedstawiają wraz ze swoim sprawozdaniem Walnemu Zgromadzeniu.

§ 118

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.
2. Następnie przewodniczący komisji mandatowo-skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia przedstawia protokół stwierdzający prawomocność odbywanego Walnego Zgromadzenia, pod względem prawidłowości zwołania i ilości uczestniczących członków Spółdzielni oraz zdolności do podejmowania uchwał.
3. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady Walnego Zgromadzenia referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd Spółdzielni.
4. Po zreferowaniu sprawy przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, w pierwszej kolejności udzielając głosu osobom zgłaszającym pytania.

5. Wystąpienie w dyskusji nie może trwać dłużej niż 3 minuty. W uzasadnionych przypadkach przewodniczący Walnego Zgromadzenia może przedłużyć czas wystąpienia do 5 minut.
6. W razie przekroczenia dopuszczalnego czasu przemówienia lub odbiegnięcia od tematu, przewodniczący Walnego Zgromadzenia zwraca mówcy uwagę, a jeżeli okaże się ona bezskuteczna, odbiera mówcy głos.

§ 119

1. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu w dyskusji wg kolejności zgłoszeń. Przewodniczący może odmówić głosu osobie, która w tej samej sprawie zabierała już głos dwukrotnie.
2. Poza kolejnością przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu: Przewodniczącemu Rady Nadzorczej, członkom Zarządu, referentowi sprawy będącej przedmiotem dyskusji oraz przedstawicielom związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 120

1. Poza kolejnością, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zabiera głos i udziela głosu wyłącznie w sprawach formalnych.
2. Za sprawę formalną uważa się wniosek o:
    1) przerwę w obradach,
    2) ograniczenie czasu przemówień,
    3) zamknięcie listy mówców w danej sprawie,
    4) głosowanie bez dyskusji lub zakończenie dyskusji,
    5) przeprowadzenie głosowania tajnego,
    6) sposób głosowania,
    7) wnioski w innych sprawach formalnych mogących mieć znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad i głosowań, jak: sprawdzenie quorum, ponowne przeliczenie głosów itp.
3. W sprawie formalnej poza wnioskodawcą może zabierać głos tylko jeden uprawniony do głosowania uczestnik Walnego Zgromadzenia popierający wniosek i jeden przeciwny wnioskowi.
4. Po zgłoszeniu wniosku w sprawie formalnej i wysłuchaniu, stosownie do ust. 3, głosów „ZA" i „PRZECIW" wnioskowi, przewodniczący Walnego Zgromadzenia Zarządza bezzwłocznie głosowanie w sprawie tego wniosku.

§ 121

Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „najdalej idącym" jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.
W przypadku przegłosowania projektu uchwały Przewodniczący kończy głosowanie w danym punkcie porządku obrad. W razie nie podjęcia uchwały, o której mowa w zdaniu poprzednim, Przewodniczący poddaje pod głosowanie kolejny alternatywny projekt uchwały zgłoszony w danej sprawie do momentu albo podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie albo wyczerpania danego punktu porządku obrad w przypadku niepodjęcia żadnej uchwały.

§ 122

1. Głosowanie jest jawne. Głosowanie tajne przeprowadza się w sprawie wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej i Zarządu, udzielenia absolutorium członkom Zarządu oraz wyboru delegata na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona. Głosowanie tajne zarządza przewodniczący Walnego Zgromadzenia także w innych sprawach, jeśli zażąda tego przynajmniej 50% członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu.
2. Głosowanie jawne odbywa się w sprawie każdej uchwały oddzielnie przez podniesienie mandatu na wezwanie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia: „kto jest za uchwałą", „kto jest przeciw uchwale", a następnie „kto się wstrzymał".
3. Głosowanie tajne odbywa się przy pomocy kart do głosowania, ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni i z oznaczeniem uchwały, której głosowanie dotyczy. Uprawnieni do głosowania, głosujący za uchwałą wpisują lub zaznaczają na karcie do głosowania wyraz „ZA", a głosujący przeciw uchwale wyraz „PRZECIW", natomiast wstrzymujący się od głosowania wpisują lub zaznaczają wyraz „WSTRZYMUJĘ SIĘ". Karta do głosowania bez jednoznacznego zakreślenia lub wpisania wyrazu wskazującego na rodzaj głosu jest nieważna.
4. Głosowanie tajne w sprawie wyboru i odwołania członka Rady Nadzorczej, Zarządu oraz delegata na zjazd związku odbywa się poprzez skreślenie przez głosującego nazwisk kandydatów, na których nie głosuje, podobnie przy udzielaniu absolutorium przez skreślenie nazwiska członka Zarządu, któremu absolutorium nie udziela.
5. Głosowania może odbywać się również za pośrednictwem urządzeń pozwalających na oddanie głosu „ZA", „PRZECIW" lub „WSTRZYMUJĘ SIĘ" poprzez naciśnięcie odpowiedniego przycisku na urządzeniu elektronicznym, a następnie ich automatycznym policzeniu przez system obsługujący te urządzenia (dalej urządzenie). W takim przypadku każdy członek Walnego Zgromadzenia uprawniony do głosowania otrzymuje urządzenie pozwalające na zdalne oddanie głosu. O głosowaniu z wykorzystaniem urządzeń decyduje podmiot zwołujący Walne Zgromadzenie jednocześnie umieszczając w zawiadomieniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia informacje o głosowaniu z wykorzystaniem urządzeń. W razie zarządzenia głosowania w formie elektronicznej postanowienia Statutu stosuje się odpowiednio.
6. Komisja mandatowo-skrutacyjna oblicza głosy oraz ogłasza wynik głosowania z zastrzeżeniem § 122 ustęp 5 Statutu, na podstawie którego przewodniczący Walnego Zgromadzenia stwierdza, czy uchwała została przyjęta. Wynik głosowania i stwierdzenie przewodniczącego powinno być odnotowane w protokole Walnego Zgromadzenia w odniesieniu do każdej uchwały oddzielnie.

§ 123

1. Przystępując do wyborów do Rady Nadzorczej Spółdzielni przewodniczący Walnego Zgromadzenia wzywa przewodniczącego komisji wyborczej do przedstawienia zgłoszonych kandydatów.
2. Każdy kandydat wyraża pisemną zgodę na kandydowanie oraz składa oświadczenie o nie prowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni i nie zaleganiu z opłatami czynszowymi.
3. Zgłoszonych kandydatów komisja wyborcza wpisuje na listę kandydatów w kolejności alfabetycznej ich nazwisk.
4. Głosowanie w wyborach do Rady Nadzorczej lub delegatów na zjazd związku, dokonywane jest na ostemplowanych pieczęcią kartach wyborczych, opatrzonych nazwą organu, do którego przeprowadzane są wybory. Karty powinny zawierać imiona

i nazwiska wszystkich kandydatów w kolejności alfabetycznej. Uprawnieni do głosowania skreślają nazwisko kandydata, na którego nie głosują. Karta jest nieważna jeśli jest uszkodzona lub zniszczona w taki sposób, że nie można ustalić na kogo głosujący oddał głos lub na karcie znajdują się dopisane inne osoby niż przedstawione komisji mandatowo-skrutacyjnej. Karta jest również nieważna, jeśli na karcie pozostaje nieskreślona większa liczba kandydatów niż ma być wybrana. Głosy zalicza się tym kandydatom, którzy nie zostali skreśleni.

5. Karty do głosowania (karty wyborcze) uprawnionym do głosowania wręcza komisja mandatowo-skrutacyjna, po czym przewodniczący Walnego Zgromadzenia wyznacza czas na wypełnienie tych kart. Po upływie tego czasu jeden z członków komisji mandatowo-skrutacyjnej odczytuje z listy obecności nazwiska uprawnionych do głosowania i wyczytani kolejno podchodzą do urny wrzucając do niej swoje karty do głosowania.
6. Po zakończeniu oddawania głosów komisja mandatowo-skrutacyjna otwiera urnę, ustala liczbę wrzuconych kart, co stanowi liczbę głosujących, w tym liczbę kart nieważnych, liczbę głosów oddanych ogółem na wszystkich kandydatów i liczbę głosów na poszczególnych kandydatów oraz imiona i nazwiska kandydatów wybranych. Wybrani zostają ci spośród kandydatów, którzy uzyskali w kolejności największą liczbę głosów. Wyniki głosowania podlegają wpisaniu do protokołu Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taka samą liczbę głosów, co powodowałoby przekroczenie liczby członków organu do którego odbywają się wybory, przeprowadza się dodatkowo tajne głosowanie na tych kandydatów. Przepisy ust. 4-6 stosuje się tu odpowiednio.

§ 124

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia. Jeżeli podjęte przez Walne Zgromadzenie uchwały stanowią załącznik do protokołu, przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia podpisują także te uchwały.
2. Protokoły, sprawozdania i inne materiały dotyczące obrad i głosowań przechowuje Zarząd Spółdzielni. Czas przechowywania określają odrębne przepisy.
3. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 125

1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków, jeżeli zostało prawidłowo zwołane; dotyczy to także zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej. W sprawach likwidacji Spółdzielni, a także przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni wymagane jest, aby w Walnym Zgromadzeniu uczestniczyła łącznie co najmniej połowa członków Spółdzielni uprawnionych do głosowania.
2. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów z wyjątkiem spraw:
   1) w przedmiocie likwidacji Spółdzielni i przywrócenia działalności Spółdzielni po jej postawieniu w stan likwidacji, gdzie konieczna jest większość 3/4 głosów przy jednoczesnej obecności minimum 50% członków Spółdzielni (wymagane quorum).
   2) w przedmiocie zmiany Statutu, odwołania członka Rady Nadzorczej, przed upływem kadencji oraz połączenia Spółdzielni, gdzie konieczna jest większość

2/3 głosów oddanych za uchwałą do łącznej ilości osób uprawnionych do głosowania, uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

3. Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów i odwołania członka Rady Nadzorczej, Zarządu, udzielenia absolutorium członkom Zarządu, wyboru delegata na zjazd związku.

§ 126

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków i wszystkie organy Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może w trybie określonym w art. 42 Prawa spółdzielczego wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia, jeżeli jest ona sprzeczna z Ustawą, postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
4. Jeżeli Ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 3 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
5. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 3, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
6. Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w art. 42 Prawa spółdzielczego, w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

3. Rada Nadzorcza.

§ 127

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. W celu wykonania swych zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni. Uprawnienie to może być realizowane przez poszczególnych członków Rady Nadzorczej w oparciu o stosowną uchwałę Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza składa okresowe sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.
4. Członek Rady Nadzorczej powinien posiadać niezbędne dla tej funkcji kwalifikacje, tj. odpowiednie wykształcenie, znajomość zasad działania podmiotów gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem zagadnień spółdzielczości mieszkaniowej.
5. Członkowie Rady, z zastrzeżeniem postanowień ust. 6, otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu, w wysokości 20% wynagrodzenia minimalnego brutto określonego zgodnie z treścią Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę oraz wysokości minimalnej stawki godzinowej.

6. Przewodniczący i sekretarz Rady Nadzorczej otrzymuje za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu, w wysokości 25% wynagrodzenia minimalnego brutto określonego zgodnie z treścią Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę oraz wysokości minimalnej stawki godzinowej.
7. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 5 i 6 jest należne wyłącznie w miesiącu, w którym uprawniony brał osobiście udział we wszystkich posiedzeniach, brał udział w posiedzeniach Rady z wykorzystaniem środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

§ 128

1. Rada Nadzorcza składa się z nie więcej niż 8 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni. Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę określającą liczebność mandatów przypadających na dane Osiedle, mając na uwadze ilość członków Spółdzielni według stanu na dzień 1 stycznia roku wyborczego oraz przyjęty podział na Osiedla.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, które biorą udział w Walnym Zgromadzeniu jako pełnomocnicy osób prawnych będących członkami Spółdzielni.
3. Osiedlom obejmującym do trzystu członków przysługuje po jednym miejscu mandatowym w Radzie Nadzorczej, zaś Osiedlom obejmującym powyżej trzystu członków przysługują po dwa miejsca mandatowe w Radzie Nadzorczej. Członek Spółdzielni kandydujący do Rady Nadzorczej z danego Osiedla winien posiadać prawo do lokalu w zasobach danego Osiedla.
4. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłasza co najmniej 15 członków Spółdzielni w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Do zgłoszenia kandydatury należy załączyć oświadczenia, o których mowa w § 123 ustęp 2 Statutu.
5. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem: imienia i nazwiska kandydata oraz imienia i nazwiska osoby zgłaszającej.
6. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Czas trwania kadencji liczy się od Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano jej wyboru, do Walnego Zgromadzenia odbywającego się w trzecim roku od jej wyboru. Jeżeli Walne Zgromadzenie nie zostanie zwołane w terminie określonym w Statucie, mandaty członków Rady wygasają z chwilą wyboru nowych członków Rady Nadzorczej w roku, w którym upływa kadencja, nie później jednak, niż z końcem tego roku Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
7. Członek Rady Nadzorczej traci mandat przed upływem kadencji w razie:
1) zrzeczenia się mandatu,
2) ustania członkostwa Spółdzielni,
3) odwołania go przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów obecnych na Walnym Zgromadzeniu,
4) zawarcia ze Spółdzielnią umowy o pracę.
5) utraty prawa, o którym mowa w ust. 3.
8. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który mandat utracił wchodzi osoba, która w wyborach do Rady Nadzorczej uzyskała kolejno największą liczbę głosów na objęcie tego mandatu.
9. W przypadku, gdy pomiędzy kolejnymi Walnymi Zgromadzeniami nastąpi wygaśnięcie co najmniej 40 % liczby mandatów członków Rady i brak jest kandydatów rezerwowych, o których mowa w ust. 8, Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie w celu uzupełnienia składu Rady Nadzorczej. Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w

ciągu 4 tygodni od dnia, w którym liczba wakujących mandatów przekroczy limit określony w zdaniu poprzedzającym.

§ 129

1. Do Rady Nadzorczej nie mogą kandydować ani zostać w ważny sposób wybrane osoby będące pracownikami Spółdzielni, a także osoby, które sprawowały mandat członka Rady przez ostatnie dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić: osoby będące pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub pełnomocnikami w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej.
3. Członkowie Rady Nadzorczej oraz osoby pozostające z członkami Rady Nadzorczej w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej nie mogą zajmować się działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności. Ponadto Rada może podjęć uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w przypadku naruszenia obowiązków określonych w § 86 ust. 1 Statutu, jak i w przypadku poważnego lub uporczywego naruszania postanowień Statutu lub regulaminów i uchwał organów Spółdzielni bądź nagannego działania na szkodę interesu Spółdzielni. W takim wypadku najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszonego członka Rady Nadzorczej.

§ 130

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
1. Uchwalanie planów gospodarczych i programów budownictwa mieszkaniowego.
2. Nadzór i kontrola nad działalnością Spółdzielni, a w szczególności:
a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
b) nadzorowanie i kontrola sposobu przeprowadzania w Spółdzielni postępowań o udzielenie zamówienia na wykonanie robót budowlanych lub usług przez wykonawców zewnętrznych,
c) nadzorowanie i kontrola organizowanych przez Spółdzielnię przetargów na zbycie praw do lokali,
d) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
e) przeprowadzenie kontroli sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
f) nadzór i kontrola realizacji uchwalonych planów remontowych i gospodarczo-finansowych nieruchomości.
3. Wybór biegłego rewidenta dla zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni.
4. Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich.
5. Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.
6. Zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni.
7. Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.
8. Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.

9. Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych.
10. Wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców.
11. Uchwalanie regulaminów, z wyjątkiem regulaminów zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub do kompetencji Zarządu.
12. Uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych
13. Ustalanie na zasadach określonych statutem oraz obowiązującymi regulaminami wysokości opłat eksploatacyjnych i odpisów na fundusz remontowy na lokale mieszkalne i użytkowe, w tym garaże.
13. a. Rozpatrywanie dyrektywnych wskaźników i limitów planów gospodarczo-finansowych poszczególnych nieruchomości
13. b. Uchwalanie planu gospodarczo - finansowego oznaczonych nieruchomości oraz ustalenie wysokości opłat za używanie lokali.
14. Podejmowanie uchwał w sprawach zawieszenia członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności, zgodnie z § 129 ust. 4.
15. Wykonywanie innych czynności przewidzianych w postanowieniach Statutu.
16. Ustalenie liczebności i struktury Osiedli.
17. Dokonywanie czynności w sprawach ze stosunku członkostwa, o których mowa w § 6, § 8, § 10 oraz w § 134 ust. 2 pkt 1) – 2) w przypadku Zarządu jednoosobowego.

§ 131

Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona komisję rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe.

§ 132

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona prezydium, w którego skład wchodzą: przewodniczący Rady Nadzorczej, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji.
2. Zadaniem prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

§ 133

1. Uchwała Rady Nadzorczej jest ważna, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2, jeżeli została podjęta w obecności nie mniej niż 50% liczby członków Rady Nadzorczej, ustalonej na okres trwającej kadencji.
2. Uchwały Rady Nadzorczej w sprawach porządkowych oraz głosowania w sprawach personalnych (wybory), podejmowane są zwykłą większością oddanych głosów. Sprawy porządkowe określa regulamin, o którym mowa w ust. 6.
3. W posiedzeniu Rady Nadzorczej członek może uczestniczyć przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, a uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały oraz co najmniej połowa członków rady wzięła udział w podejmowaniu uchwały.

5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość także w sprawach, dla których

przewiduje się głosowanie tajne, o ile żaden z członków Rady Nadzorczej nie zgłosi sprzeciwu.

6. Szczegółowe postanowienia dotyczące trybu obradowania i podejmowania uchwał Rady Nadzorczej oraz innych spraw organizacyjnych, zawiera jej regulamin, uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

4. Zarząd

§ 134

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich uchwał nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie dla innych organów, a w szczególności:
   1) przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
   2) skreślenia z rejestru członków Spółdzielni,
   3) sporządzanie projektów planów gospodarczych Spółdzielni,
   4) przedkładanie Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia projektów struktury organizacyjnej Spółdzielni,
   5) sporządzanie projektów sposobu podziału nadwyżki bilansowej lub pokrycia strat,
   6) zawieranie z członkami umów:
      a/ o budowę lokalu,
      b/ o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
      c/ o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
      d/ o przeniesienie własności domów lub lokali,
   7) zwoływanie Walnego Zgromadzenia oraz ustalanie proponowanego porządku obrad,
   8) sporządzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
   9) udzielanie pełnomocnictw,
   10) nabywanie lub zbywanie środków trwałych, których nabycie lub zbycie nie jest zastrzeżone w Statucie do decyzji innych organów Spółdzielni,
   11) występowanie do sądu z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji w przypadkach przewidzianych w § 49 ust. 2 i § 63 ust. 2 Statutu.
3. Postanowienia, o których mowa w ust. 2 pkt 1) - 2) nie stosuje się w przypadku Zarządu jednoosobowego.

§ 135

1. Zarząd składa się z 1-3 członków, w tym prezesa lub prezesa i jego zastępcy/zastępców wybranych przez Radę Nadzorczą. Członków Zarządu łączy ze Spółdzielnią stosunek pracy.
2. Członek Zarządu powinien posiadać niezbędne dla tej funkcji kwalifikacje, tj. odpowiednie wykształcenie, doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych oraz wykazać się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
3. Członek Zarządu może być w każdym czasie odwołany przez Radę Nadzorczą. Nadto członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium może być odwołany przez to Walne Zgromadzenie. Odwołanie nie narusza uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
4. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. Członek Rady Nadzorczej oddelegowany do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu nie wykonuje w tym okresie mandatu członka Rady Nadzorczej, a w szczególności nie korzysta z prawa głosu oraz z biernego i czynnego prawa wyborczego do organów Rady.

§ 136

1. Zarząd może udzielić jednemu ze swych członków lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni albo z kierowaniem działalnością wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do wykonywania czynności określonego rodzaju lub pełnomocnictwa do poszczególnej czynności.
2. Osoba umocowana do kierowania bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni jest również uprawniona do dokonywania czynności w sprawach z zakresu prawa pracy w imieniu Spółdzielni, jako pracodawcy w rozumieniu Kodeksu pracy.
3. Osoba, o której mowa w ust. 2 kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu, z wyłączeniem spraw wymienionych w § 134 ust. 2 Statutu.
4. Postanowienia ust. 1–3 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

§ 137

1. Oświadczenie woli składają za Spółdzielnię przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona jako pełnomocnik. W przypadku Zarządu jednoosobowego oświadczenia woli za Spółdzielnię składają Prezes Zarządu lub łącznie dwaj pełnomocnicy. Pełnomocników ustanawia Prezes Zarządu.
2. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 138

1. Zarząd działa jednoosobowo lub kolegialnie na okresowo odbywanych posiedzeniach.
2. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności między członkami Zarządu. Szczegółowe postanowienia dotyczące podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, spraw zastrzeżonych do decyzji kolegialnych, trybu zwoływania posiedzeń i obradowania, warunków podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalany przez Radę Nadzorczą.

5. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 139

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

6. RADA OSIEDLA

§ 140

1. Członkowie Spółdzielni posiadający tytuł prawny do lokalu w zasobach danego Osiedla mogą wybrać spośród siebie Radę Osiedla.
2. Rada Osiedla jest statutowym, społecznym organem osób posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a także prawo odrębnej własności do lokalu w obrębie danego Osiedla.
3. Rada Osiedla reprezentuje interesy mieszkańców Osiedla wobec Rady Nadzorczej oraz Zarządu, w szczególności poprzez podejmowanie działań dotyczących funkcjonowania danego Osiedla, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Uprawnienia Rady Osiedla w sprawach dotyczących nieruchomości położonych w zasobach danego Osiedla są niezależnie od procedury podejmowania przez właścicieli lokali uchwał w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu, o których mowa w art. 22 ustęp 2 ustawy o własności lokali w związku z art. 27 ustęp 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Ocena jej pracy należy do mieszkańców danego Osiedla oraz Rady Nadzorczej Spółdzielni.

§ 141

1. Rada Osiedla składa się z co najmniej trzech członków wybranych na 3 letnią kadencję przez zebranie osób wymienionych w §140 ust. 2.
2. Maksymalna liczebność członków Rady Osiedla wynosi:
1) Śródmieście - 4 członków,
2) Tysiąclecie - 6 członków,
3) Centrum- 3 członków,
4) Orkana- 6 członków,
5) Rolna I- 4 członków,
6) Rolna II - 4 członków.
3. W celu wyboru Rady Osiedla lub zmiany jej składu Zarząd Spółdzielni zwołuje zebranie z własnej inicjatywy, bądź na wniosek Rady Nadzorczej lub 1/4 liczby osób dysponujących prawami do lokali w zasobach danego Osiedla. Zarząd zwołuje zebranie w terminie do 14 dni od dnia otrzymania wniosku od Rady Nadzorczej lub 1/4 liczby osób dysponujących prawami do lokali w zasobach danego Osiedla.
4. Członkowie Rady Osiedla wybierani są przez osoby, o których mowa w §140 ust.2, zwykłą większością głosów. Wybór odbywa się w głosowaniu tajnym.
5. Za osoby wybrane do Rady Osiedla uważa się kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów. Przy równej liczbie głosów decyduje wynik dodatkowego tajnego głosowania.
6. Zebranie jest władne do wyboru członków Rady Osiedla, jeżeli liczy minimum 7 członków Spółdzielni.

§ 142

1. Wniosek o zmianę składu osobowego Rady Osiedla może składać 1/4 członków Spółdzielni w zasobach danego Osiedla lub Rada Nadzorcza. Wniosek zawierający pisemne uzasadnienie należy złożyć do Zarządu, który zwołuje zebranie osób, o których mowa w § 140 ustęp 1 w zasobach danego Osiedla w terminie do 14 dni od złożenia wniosku.
2. Mandat członka Rady Osiedla wygasa na skutek:
1) upływu kadencji, na którą został wybrany,
2) zrzeczenia się mandatu,
3) utraty prawa do lokalu na terenie działania Rady Osiedla,

4) odwołania przedstawiciela Rady przez zebranie danego Osiedla, w głosowaniu tajnym, bezwzględną większością głosów uczestniczących w głosowaniu,
5) nieuczestniczenia w trzech kolejnych posiedzeniach Rady Osiedla.

3. Na miejsce członka Rady Osiedla, który utracił mandat przed upływem kadencji, na okres do końca kadencji wchodzi osoba, która w ostatnich wyborach dokonywanych przez zebranie otrzymała kolejno największą liczbę głosów. Jeżeli taki wybór jest niemożliwy, przeprowadza się wybory uzupełniające.

§ 143

Do zakresu działania Rady Osiedla należy:

1. współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą przy ustalaniu planów gospodarczo-finansowych w zakresie gospodarki nieruchomościami osiedla, a w szczególności opiniowanie wniosków o zmianę wysokości opłat oraz planów rzeczowo – finansowych remontów,
2. składanie wniosków dotyczących planów gospodarczo-finansowych oznaczonych nieruchomości w ramach dyrektywnych wskaźników i limitów,
3. składanie wniosków dotyczących wysokości opłat za używanie lokali na podstawie zatwierdzonych planów kosztów gospodarki poszczególnych nieruchomości,
4. składanie wniosków dotyczących planów gospodarczo-finansowych remontów oznaczonych nieruchomości.
5. składanie wniosków dotyczących wysokości odpisu na fundusz remontowy nieruchomości osiedla,
6. analiza wpływów i wydatków z konta bankowego funduszu remontowego oraz eksploatacji prowadzonego dla osiedla, w skład której wchodzą nieruchomości oznaczone,
7. rozpatrywanie spraw związanych z gospodarowaniem oznaczonymi nieruchomościami,
8. współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą w sprawowaniu kontroli nad działalnością służb osiedla,
9. opiniowanie wniosków i skarg zgłoszonych przez członków na działalność służb osiedla,
10. opiniowanie wniosków dotyczących utworzenia na terenie osiedla placówek gospodarczych i socjalnych.
11. zgłaszanie do właściwych organów Spółdzielni wniosków i opinii dotyczących wszelkich spraw osiedla,
12. składanie wniosków dotyczących zmiany przeznaczenia powierzchni wspólnej i lokali użytkowych w nieruchomościach osiedla,
13. składanie wniosków co do przeznaczenia części nieruchomości wspólnej.

§ 144

1. Członkowie Rady Osiedla sprawują swoją funkcję społecznie.
2. Rada Nadzorcza uchwala regulamin Rad Osiedla w zakresie wszystkich spraw nieuregulowanych w Statucie oraz regulamin Zebrania celem wyboru członków Rad Osiedla.
3. Ustala się wspólną kadencję dla Rad Osiedli w wymiarze 3 lat, przy czym pierwsza kadencja przypada od daty uprawomocnienia się postanowienia Sądu Rejestrowego o zarejestrowaniu zmian do Statutu.

ROZDZIAŁ VII

POSTANOWIENIA końcowe

§ 145

1. W sprawach nieunormowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy Prawa spółdzielczego, Ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych" oraz innych ustaw.
2. Postanowienia Statutu dotyczące praw i obowiązków majątkowych członków Spółdzielni związanych z posiadaniem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się także do osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługuje odrębne prawo własności do lokalu, chyba że Ustawa stanowi inaczej.

§ 146

Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie, z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania.

PREZES ZARZĄDU
Paweł Wiśniewski

SPIS TREŚCI

ROZDZIAŁ I – Postanowienia ogólne		2
ROZDZIAŁ II – Członkowie Spółdzielni		4
A.	Przyjmowanie w poczet członków	4
B.	Prawa i obowiązku członków	6
C.	Ustanie członkostwa	8
D.	Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	9
ROZDZIAŁ III – Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych		11
1.	Postanowienia ogólne	11
2.	Budowa lokali	11
3.	Nabywanie lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji Spółdzielni	14
A.	Sprzedaż lokalu w trybie przetargu	14
4.	Zamiana lokali	14
5.	Wynajmowanie lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu oraz w dzierżawie	15
ROZDZIAŁ IV – Tytuły prawne do lokali		15
1.	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	15
A.	Powstanie prawa	15
B.	Wkład mieszkaniowy	16
C.	Pierwszeństwo w nabyciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	17
D.	Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego	18
2.	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	19
3.	Prawo odrębnej własności lokalu	21
A.	Umowa o budowę lokalu	21
B.	Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	23
C.	Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	24
D.	Inne przypadki przeniesienia własności lokali	24
ROZDZIAŁ V – Gospodarka Spółdzielni		25
1.	Postanowienia ogólne	25
2.	Zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi	27
3.	Ustalanie i wnoszenie opłat za używanie lokali	30
4.	Zasady korzystania z lokali	34
5.	Naprawy wewnątrz lokali obciążające Spółdzielnię lub użytkowników lokali mieszkalnych	35
ROZDZIAŁ VI – Organy Spółdzielni		37
1.	Postanowienia ogólne	37
2.	Walne Zgromadzenie	38
3.	Rada Nadzorcza	47
4.	Zarząd	51
5.	Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	52
6.	Rada Osiedla	53
ROZDZIAŁ VII – Postanowienia końcowe		55

xxx

Statut uchwalony przez Walnego Zgromadzenie na piśmie Uchwałą Nr 13/WZ/2021 z dnia 28.10.2021 r.; wpisany w Krajowym Rejestrze Sądowym – Rejestrze Przedsiębiorców, postanowieniem Sądu Rejonowego w Katowicach Wydz. Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 20.12.2021r.

Tekst Statutu zawiera zmiany wprowadzone:

1. *Uchwałą Nr 12/WZ/2024 z dnia 14.06.2024 r..; uchwalone przez Walne Zgromadzenie i wpisane w Krajowym Rejestrze Sądowym – Rejestrze Przedsiębiorców, postanowieniem Sądu Rejonowego w Katowicach Wydz. Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 30.09.2024 r.*
2. *Uchwałą Nr 13/WZ/2024 z dnia 14.06.2024 r..; uchwalone przez Walne Zgromadzenie i wpisane w Krajowym Rejestrze Sądowym – Rejestrze Przedsiębiorców, postanowieniem Sądu Rejonowego w Katowicach Wydz. Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 30.09.2024 r.*
3. *Uchwałą Nr 16/WZ/2025 z dnia 23.06.2025 r..; uchwalone przez Walne Zgromadzenie i wpisane w Krajowym Rejestrze Sądowym – Rejestrze Przedsiębiorców, postanowieniem Sądu Rejonowego w Katowicach Wydz. Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 10.03.2026 r.*