

KRYNICKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA
w KRYNICY-ZDROJU

Wpł. Wysł. 27. 12. 2018

Sekretariat

L. dz. 5160/18 zał. mb

STATUT

KRYNICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO - WŁASNOŚCIOWEJ w KRYNICY – ZDROJU

/tekst jednolity/

ROZDZIAŁ I

CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

1. Postanowienia ogólne.

§ 1.

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Krynicka Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa w Krynicy - Zdroju; zwana dalej Spółdzielnią.
2. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszem udziałowym, która prowadzi działalność gospodarczą w interesie swoich członków.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest Krynica-Zdrój.
2. Spółdzielnia działa na terenie miasta Krynica Zdrój i miasta Muszyna.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3.

1. Spółdzielnia działa na podstawie Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222, z 2015r. poz. 201 oraz z 2017r. poz. 1442 oraz 1596 z późn. zm.). W zakresie nieuregulowanym w powyższej ustawie stosuje się przepisy ustawy z 16 września 1982r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017. poz. 1560), za wyjątkiem przepisów dotyczących: wystąpienia ze spółdzielni, wykluczenia ze spółdzielni i wykreślenia z rejestru członków spółdzielni oraz udziałów i wpisowego, jak i obowiązku złożenia deklaracji w celu przyjęcia w poczet członków spółdzielni, z zastrzeżeniem ust.2.
2. Osoba będąca założycielem Spółdzielni oraz właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem. Osobie, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, a nie jest członkiem Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

§ 4.

1. Celem działalności Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 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) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - e) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych, budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - f) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni,
 - g) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni, nabytymi na podstawie ustawy,
 - h) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia członków Spółdzielni, na podstawie umowy zawartej z właścicielem (właścicielami) tych nieruchomości,
 - i) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - j) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - k) realizacja zamian lokali mieszkalnych o statusie lokatorskim.

§ 5.

1. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie i w ramach tej działalności prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.

2. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą w celu zaspakajania potrzeb określonych w §4 ust. 1, a w szczególności:
 - pośredniczyć w obrocie nieruchomościami,
 - pośredniczyć w zawieraniu umów ubezpieczenia,
 - wykonywać usługi budowlano – remontowe w lokalach mieszkalnych i użytkowych oraz prowadzić inną działalność gospodarczą w interesie swoich członków.
 3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością, która nie stanowi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.
 4. Spółdzielnia może prowadzić działalność społeczno – wychowawczą poprzez tworzenie świetlic, klubów, czyteln, bibliotek itp.
 5. Spółdzielnia może zagospodarowywać strychy i inne pomieszczenia na lokale mieszkalne, celem ich najmu przy 100% zgodzie wszystkich współwłaścicieli danej nieruchomości.
 6. Spółdzielnia może zaciągać kredyty na realizację przedsięwzięć inwestycyjno – budowlanych Spółdzielni.
 7. Spółdzielnia może wynajmować lub dzierżawić członkom Spółdzielni lub innym osobom fizycznym lub prawnym tereny będące jej własnością lub będące w jej użytkowaniu wieczystym.
 8. Spółdzielnia może nabywać potrzebne jej tereny na własność lub w wieczyste użytkowanie.
- c) przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - d) przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu („ekspektatywy własności”).
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, albo prawa odrębnej własności lokalu.
 3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.
 4. 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. W takim przypadku stosuje się odpowiednio art. 16 Ustawy Prawo spółdzielcze, który stanowi, że warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji, pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem przepisów tegoż paragrafu.
 5. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - a) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - b) nabycia ekspektatywy własności;
 - c) zawarcie umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - d) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - e) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach nie przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 tejże Ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa ww. ustępach, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie

ROZDZIAŁ II

CZŁONKOWIE

1. Przyjmowanie w poczet członków.

§ 6.

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych, albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której:
 - a) przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - b) przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;

spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. „f”

- f) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
6. Przepisy ustępu 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ tejże Ustawy.
7. Członkiem Spółdzielni może być najemca o którym mowa w art. 48 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.

§ 7.

1. O przyjęciu w poczet członków osób, o których mowa w § 6 ust. 4 i 7 decyduje Zarząd Spółdzielni, w formie uchwały.
2. Przyjęcie w poczet członków ww. osób powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych.
3. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający dane przewidziane w art. 30 Ustawy-Prawo spółdzielcze. Członkowie Spółdzielni mają prawo przeglądać rejestr członków.
4. 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 wystąpienie 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 jedno z ww. praw, mogą spośród siebie wyznaczyć pełnomocnika w celu uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 8.

1. Uchwałę w sprawie przyjęcia w poczet członków osób, o których mowa w § 6 ust. 4 i 7, Zarząd podejmuje w terminie 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.

2. Prawa i obowiązki członków.

§ 9.

1. Członkowi Spółdzielni przysługują uprawnienia wynikające z postanowień Statutu, przepisów „Ustawy Prawo Spółdzielcze”, „Ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych” oraz innych ustaw.
2. Członek Spółdzielni uprawniony jest w szczególności do:
 - 1) wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni, z wyłączeniem członków, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych,
 - 2) ubiegania się o zawarcie ze Spółdzielnią umów:
 - o budowę lokalu,
 - o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - o ustanowienie odrębnej własności lokalu, na warunkach określonych w niniejszym statucie i w ustawie o Spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 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 kopii faktur, i kopii umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi z zastrzeżeniem ust. 3,
 - 8) brać czynny udział w życiu Spółdzielni, zgłaszać wnioski w sprawach związanych z realizacją przez Spółdzielnię jej zadań i domagać się rozpatrzenia tych wniosków przez właściwe organy Spółdzielni,
 - 9) dochodzić swoich uprawnień w postępowaniu wewnątrzsółdzielczym i na drodze sądowej,
 - 10) zaskarżone uchwały w postępowaniu wewnątrzsółdzielczym lub na drodze sądowej mają moc prawną do czasu uchylenia ich przez prawomocny organ lub uprawomocnienie się wyroku sądowego uchylającego zaskarżoną uchwałę,
 - 11) zgłoszenia w trybie art. 8³ ust.10 oraz ust.11 „Ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych” projektów uchwał i żądań zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku Walnego Zgromadzenia,
 - 12) zgłaszania poprawek do projektów uchwał w trybie art. 8³ ust. 12 „Ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych”,
 - 13) żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w trybie art. 8³ 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 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. „o ochronie danych osobowych” (Dz.U. z 2002 r. Nr 101 poz. 926

z późn. zm.) lub informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa (osoby trzeciej) – zgodnie z art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. „o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji” (Dz.U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 z późn. zm.), o ile przedsiębiorca ten zastrzegł poufność informacji zamieszczonych w umowie.

5. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do Sądu Rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
6. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt 7, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Zasady odpłatności ustala Rada Nadzorcza w regulaminie.
7. Spółdzielnia prowadzi własną stronę internetową, na której udostępniony jest statut Spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe.

§ 10.

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, jeżeli ubiega się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu lub o ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu,
3. regularnie uiszczać opłaty za używanie należących do niego lokali w wysokości określonej przez Spółdzielnię,
4. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych osobowych lub korespondencyjnych
5. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu,
6. uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
7. utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
8. zawiadomić Spółdzielnię o wynajmowaniu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu mieszkalnego, jeżeli miałyby ono wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni,

9. zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu,
10. udostępnić niezwłocznie lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
11. 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,
12. po wcześniejszym uzgodnieniu terminu udostępnić lokal w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni,
13. udostępnić lokal w celu dokonania kontroli sprawności technicznej zainstalowanych w tym lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz dokonania odczytu wskazań tych urządzeń,
14. pokrywać koszty zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal poprzez wniesienie wkładu mieszkaniowego bądź budowlanego określonego w umowie,
15. korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i z warunkami technicznymi określonymi w obowiązujących przepisach prawnych,
16. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie.

3. Wpisowe i udziały.

§ 11.

Z tytułu uzyskania członkostwa z mocy prawa lub przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, nie są pobierane opłaty w postaci wpisowego ani udziałów.

§ 12.

Udziały osób, które w przeszłości je wniosły nie podlegają waloryzacji.

§ 13.

Członek Spółdzielni obowiązany jest do wniesienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego chyba, że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka.

4. Ustanie członkostwa.

§ 14.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:

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

§ 15.

1. Właściciel lokalu, będący członkiem Spółdzielni, może wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem. Wypowiedzenie powinno być dokonane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wystąpienie winno być złożone z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Cofnięcie wypowiedzenia ze Spółdzielni może nastąpić najpóźniej w ostatnim dniu przed upływem terminu wypowiedzenia, również w formie pisemnej.

§ 16.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24.¹ ust. 1 i art. 26 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w Spółdzielni, przepisy art. 108b Ustawy z 16 września 1982r. – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

§ 17.

Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu, będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali.

§ 18.

Przepis paragrafu poprzedzającego stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 19.

1. Zarząd uchwałą skreśla z rejestru członków zmarłego członka Spółdzielni, ze skutkiem od daty zgonu.
2. Zarząd uchwałą skreśla z rejestru członków osobę prawną, ze skutkiem od daty jej wykreślenia w właściwego rejestru sądowego.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie.
4. Sąd powszechny, w trybie procesu może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, na skutek żądania Spółdzielni, jeżeli:
 - a) osoba korzystająca z lokalu w sposób rażący lub uporczywy wykracza przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, albo niewłaściwe zachowanie tej osoby czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym;
 - b) członek Spółdzielni zalega z zapłatą opłat, o których mowa w § 89 Statutu, za okres co najmniej 6 miesięcy, z tym że nie można orzec o wygaśnięciu ww. prawa, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację- przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.
5. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu tego prawa wobec jednego z małżonków, albo wobec obojga małżonków.
6. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 4 i 5 niniejszego paragrafu, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 5 wygasa wobec jednego, albo wobec obojga małżonków.
7. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu jest nieważna.
8. W terminie 3 miesięcy od daty wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, osoba której przysługiwało to prawo oraz zamieszkujące, w tym lokalu, z nią osoby są obowiązane do opuszczenia tego lokalu.
9. W przypadku konieczności dokonania eksmisji osób z lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, na Spółdzielni nie ciąży obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego osobom eksmitowanym.

ROZDZIAŁ III

ZASPOKAJANIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH

1. Postanowienia ogólne.

§ 20.

Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków, Spółdzielnia może:

1. budować lokale mieszkalne w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do tych lokali lub prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego albo lokalu o innym przeznaczeniu,
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 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 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.

§ 21.

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych wymaga uprzedniego zatwierdzenia ich założeń wewnątrzorganizacyjnych przez Radę Nadzorczą.
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.

§ 22.

1. Przed rozpoczęciem każdej inwestycji mieszkaniowej Rada Nadzorcza zatwierdza plan rzeczowo finansowy inwestycji oraz uchwała regulamin rozliczania inwestycji mieszkaniowej i ustalania kosztu budowy poszczególnych lokali, zawierający:
 - a) określenie zakresu rzeczowego inwestycji,
 - b) określenie rodzajowe wydatków zaliczanych do kosztów tej inwestycji,
 - c) 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 bez pośrednich),
 - d) zatwierdzenie obowiązujących zasad podziału kosztów budowy lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu, jeśli przewidziana jest ich realizacja w budynku mieszkalnym,
 - e) 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.),
 - f) kryteria różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych (tzw. atrakcyjność),
 - g) zasady odpowiedzialności finansowej członka Spółdzielni za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy (kary umowne, przesłanki rozwiązania umowy).
3. Regulamin, o którym mowa w ust. 1 powinien zostać udostępniony każdej osobie ubiegającej się

o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu.

§ 23.

1. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia kosztu budowy poszczególnych lokali, dokonuje się w dwóch etapach:
 - a) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu inwestorskiego,
 - b) 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 § 24 ust. 2 Statutu 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;
 - a) 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,
 - b) 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.

§ 24.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, pochodzącego z nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu.
2. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, pochodzącego z nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu.
3. Umowa o budowę lokalu powinna być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 25.

1. Każda umowa o budowę lokalu powinna zawierać zobowiązanie do zawarcia jednej z umów określonych w § 24 Statutu, a ponadto:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego, w części przypadającej na jej lokal przez wniesienia wkładu mieszkaniowego określonego w umowie, lub zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego, w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 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. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy lokalu powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek Spółdzielni albo osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje prawo do lokalu.

3. Rozliczenie z tytułu wkładu mieszkaniowego.

§ 26.

1. 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.

2. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, na użytkowaniu wieczystym Spółdzielni lub części ułamkowej nieruchomości należącej do Spółdzielni, a osoby nie będące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.
3. Szczegółowe określenie postanowień przewidzianych w ust. 1, winien zawierać regulamin, o którym mowa w § 22 Statutu.

§ 27.

Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 24 ust.2 Statutu.

§ 28.

1. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba o której mowa w § 24 Statutu lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali warunków umowy polegającej na pokryciu kosztów zadania inwestycyjnego, w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, określonego w umowie lub zaliczki na tenże wkład, a także uchyla się od dopełnienia formalności (np. złożenia oświadczeń, dostarczenia dokumentów) bez których Spółdzielnia nie może uzyskać kredytu bankowego, albo środków zewnętrznych na pokrycie części kosztów realizowanego zadania inwestycyjnego. Bez dopełnienia tych warunków dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali, wzniesionych w ramach wspólnie zrealizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe, albo poważnie utrudnione. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

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

§ 29.

1. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na rozwiązanie umowy o budowę lokalu za porozumieniem stron, jeżeli z przyczyn osobistych (np. utrata pracy, śmierć osoby, która miała wspólnie mieszkać w budowanym lokalu z osobą, o której mowa w § 24 Statutu) nie jest w stanie wypełnić postanowień umowy lub nie jest ona zainteresowana uzyskaniem prawa do tego lokalu. Wyrażenie zgody może nastąpić pod warunkiem wskazania przez ww. osobę następcy prawnego, który przyjmie jego zobowiązania związane z budową lokalu.
2. Wypowiedzenie umowy może nastąpić na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

4. Nabywanie lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji Spółdzielni.

Sprzedaż lokalu w trybie przetargu.

§ 30.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 46 Statutu, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu poprzez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, na klatkach schodowych zasobów zarządzających przez Spółdzielnię, a także na stronie internetowej Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
2. O przetargu Spółdzielnia zawiadamia na co najmniej 7 dni naprzód. W ogłoszeniu o przetargu należy określić czas, miejsce, przedmiot, warunki przetargu albo wskazać sposób udostępnienie tych warunków. Szczegółowe warunki, w tym ustalenie ceny wywoławczej lokalu określa Rada Nadzorcza w stosownej uchwale.

3. Przez wartość rynkową należy rozumieć najwyższą cenę, jaka została zaoferowana przez uczestnika przetargu.
4. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu jeżeli:
 - a) osoba, o której mowa w § 46 ust. 5 Statutu, przysługiwało wygaśnięcie spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie tego prawa z uwagi na spłatę całości zadłużenia wobec Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - b) osoba bliska, o której mowa w § 46 ust.1 Statutu, zgłosi roszczenie o ustanowienie na jej rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 31.

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.

§ 32.

Zasady określone w § 30 i 31 stosuje się odpowiednio w przypadku innych lokali znajdujących się w dyspozycji Spółdzielni.

Zamiana lokali.

§ 33.

1. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, może dokonać zamiany tego lokalu poprzez zawarcie ze Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w zamian za zrzeczenie się przysługującego mu do tej pory prawa do innego lokalu mieszkalnego i pozostawienie go do dyspozycji Spółdzielni.
2. Zamiana lokalu może być realizowana również w ten sposób, że Spółdzielnia wyrazi zgodę, aby dwóch lub więcej członków Spółdzielni, bądź członek Spółdzielni i osoba zajmująca mieszkanie w budynku nie stanowiącym własności lub współwłasności Spółdzielni dokonali umownej zamiany lokali. W takim przypadku Spółdzielnia zawrze z taką osobą umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 34.

Przy rozliczeniach z członkami, w związku z zamianą spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio zapisy Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

Wynajem oraz dzierżawa lokali i gruntów

§ 35.

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.

§ 36.

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.

ROZDZIAŁ IV

TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 37.

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której jest ustanowione prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiścić

opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni.

2. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego powinna być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa, a Spółdzielnią umowy, o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
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.
8. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miało wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
9. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 38.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, pochodzącego z nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu.
2. Umowa taka powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a ponadto powinna zawierać postanowienia określone w § 25 Statutu.
3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu, przez jej wypowiedzenie, z przyczyn i zasadach określonych w § 28 Statutu.

2. Wkład mieszkaniowy.

§ 39.

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wnosi wkład mieszkaniowy na zasadach i zgodnie z harmonogramem określonych w: Statucie, regulaminie rozliczania inwestycji oraz umowie o budowę lokalu. W przypadku uzyskania przez Spółdzielnię pomocy ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu, wkład mieszkaniowy jest wnoszony w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy tego lokalu, a uzyskaną pomocą.
2. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz odsetkami, w części przypadającej na jej lokal.

§ 40.

1. 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 lokali wstępnej wysokości wkładów mieszkaniowych oraz wysokości i terminów wnoszenia przez osoby podpisujące ww. umowy zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
2. Rozliczenie końcowe kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od daty oddania budynku do użytkowania.

§ 41.

1. Wnoszenie przez osoby zaliczek na poczet wkładu mieszkaniowego, przypadającego do zapłaty w trakcie realizacji inwestycji, może być rozłożone na raty.
2. Pozostałą 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, osoba, będąca stroną umowy o budowę lokalu, przejmuje zobowiązanie z tytułu zawartej umowy kredytowej.
3. Wysokość wkładu mieszkaniowego i wymaganej zaliczki na wkład mieszkaniowy oraz terminy

spłaty rat pozostałej części wkładu, jak również wysokość zaliczek i terminy wpłat środków własnych, osoby będącej stroną umowy o budowę lokalu, na poczet wkładu mieszkaniowego określa Zarząd, w oparciu o postanowienia Statutu, regulaminu i umowy o budowę lokalu.

§ 42.

Osoba uzyskująca spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej 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.

3. Pierwszeństwo w nabyciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 43.

1. W wypadku śmierci osoby, będącej stroną umowy o budowę lokalu, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożeniem w terminie jednego roku od daty śmierci osoby, będącej dotychczas stroną umowy o budowę lokalu, pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. 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.
4. Osoba realizująca roszczenia na zasadach zawartych w ust.1-3, staje się stroną umowy wiążącej osobę określoną w ust.1.
5. W wypadku śmierci osoby w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim przysługuje roszczenie o zawarcie umowy o

budowę lokalu wg zapisów ust. 1-4, które stosuje się odpowiednio.

§ 44.

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 pokrywanie 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.

§ 45.

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

§ 46.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 19 Statutu, 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. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku od daty śmierci osoby, będącej dotychczas stroną umowy o budowę lokalu, pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
4. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. 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.

momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za pokrywanie 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.

5. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
6. Roszczenie o którym mowa w ust. 5, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.
7. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w Spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

4. Rozliczenie z tytułu wkładu mieszkaniowego.

§ 47.

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zwraca

osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu, wg zasad zawartych w ust. 3 i dokonując ewentualnych potrąceń określonych w ust. 4.

2. W wypadku wygaśnięcia roszczeń o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, lub brak uprawnionych osób bliskich, na rzecz których mogłoby zostać ustanowione ww. prawo Spółdzielnia wypłaca uprawnionej osobie wartość rynkową tego lokalu, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4.
3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyskała od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 25 ust. 1 pkt 1 Statutu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
5. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu w terminie 14 dni od dnia wypłaty wartości rynkowej lokalu, przez inną osobą, z którą Spółdzielnia zawarła umowę o budowę lokalu, z tym, że warunkiem wypłaty jest opróżnienie lokalu.

§ 48.

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, zgodnie z § 46 Statutu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesiona część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w § 39 ust. 2 Statutu.

§ 49.

1. W przypadku, o którym mowa w § 48 Statutu, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 niniejszego paragrafu, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

§ 50.

Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w § 48 Statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 51.

1. Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego dokonuje się wg 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 lub wartości rynkowej jest zbywalne, dziedziczne i podlega egzekucji.
3. W wypadku określonym w § 43 Statutu osoba bliska na rzecz której ustanawiane jest spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest zobowiązana uzupełnić zwróconą osobom uprawnionym część wkładu mieszkaniowego.

5. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.**§ 52.**

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. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 6 Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

§ 53.

1. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu tego prawa. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
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.

§ 54.

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 zaległych opłat za używanie lokalu, o których mowa w § 87 Statutu, niewniesionej części wkładu budowlanego, a wypadku gdy nie został spłacony

kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, niespłacony kredyt wraz z odsetkami oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 55.

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

§ 56.

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 87 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 zamieszkających, 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.

§ 57.

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 oraz kwoty zaległych opłat za używanie lokalu, o których mowa w § 89 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo.

§ 58.

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.

6. Prawo odrębnej własności lokalu.

§ 59.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu 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 Statucie.
3. Umowa taka jest zawierana w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, powstaje ekspektatywą własności.
5. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesiona częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
6. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
7. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 60.

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany wg zasad określonych w Statucie i w umowie, o której mowa w § 59 ust. 1 Statutu, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Wstępne ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali, do których ma być ustanowiona odrębna własność lokali, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu wstępnej wysokości wkładu budowlanego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
3. Wnoszenie przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu zaliczek na poczet wkładu budowlanego, przypadających do zapłaty w trakcie realizacji inwestycji, może być rozłożone na raty.
4. W przypadku rozłożenia części wkładu budowlanego na raty lub sfinansowania części wkładu budowlanego ze środków kredytu bankowego, zaciągniętego przez Spółdzielnię, osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu zobowiązana jest do spłaty części kredytu przypadającego na jej lokal, z tytułu niewniesionej części wkładu.
5. W sytuacjach, o których mowa w ust. 4, Spółdzielnia uzależni ustanowienie lub przeniesienie na rzecz osoby ubiegającej się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, od ustanowienia na tym prawie hipoteki zabezpieczającej spłatę zadłużenia z tytułu nie wniesionej części wkładu.
6. 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.
7. 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.

§ 61.

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 Statucie, 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.

§ 62.

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, osoba, z którą Spółdzielnia zawiera kolejną umowę o budowę tego lokalu obowiązana jest do wniesienia wkładu budowlanego albo jego części w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej na zasadach określonych w § 60 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 jej lokal.

§ 63.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli ma podstawę odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – 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 osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, które

wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

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

§ 64.

1. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat, o których mowa w § 87 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, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów postępowania 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.

§ 65.

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
2. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.

ROZDZIAŁ V

PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI

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

§ 66.

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 § 39 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 § 77 Statutu.

§ 67.

Wyliczone przez Spółdzielnię wpłaty, o których mowa w § 66 Statutu, członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu, w terminie nie przekraczającym 14 dni, od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu. Brak wpłaty wstrzymuje realizację wniosku.

§ 68.

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w § 66, oraz koszty sądowe w postępowaniu, wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz, którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 69.

Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 66, 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.

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

§ 70.

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

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 87 Statutu.

§ 71.

Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w § 70, 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.

§ 72.

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.

§ 73.

Wyliczone przez Spółdzielnię spłaty, o których mowa w § 70 Statutu, członek lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu, w terminie nie przekraczającym 14 dni, od dnia pisemnego powiadomienia tej osoby o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

3. Inne przypadki przeniesienia własności lokalu.

§ 74.

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniosł 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.

2. Spółdzielnia prowadzi statutową działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi pozostającymi w jej zarządzie na podstawie art. 1 ust. 3 „Ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych”
3. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

§ 76.

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 zatwierdzona przez Zarząd Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza określa w formie regulaminu szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów „Ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych” i postanowień Statutu.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów opracowanych przez Zarząd i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

§ 77.

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni z wpłat członków oraz innych środków, określonych w odrębnych przepisach, są:
 - 1) fundusz udziałowy, powstający z wpłat udziałów członkowskich i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 2) fundusz zasobowy, powstający z wpłat wpisowego, wnoszonych przez członków i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 4) fundusz wkładów budowlanych,
 - 5) fundusz przeszacowania aktywów i pasywów.
2. Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze celowe:
 - 1) fundusz remontowy nieruchomości, powstający z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wnoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz z osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
 - 2) fundusz remontowy ogólny powstający z nadwyżki bilansowej podlegającej podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 3) fundusz zaliczek na wkład mieszkaniowy i budowlany,

ROZDZIAŁ VI

GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

1. Postanowienia ogólne.

§ 75.

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

- 4) fundusz na spłatę kredytów długoterminowych,
- 5) fundusz świadczeń socjalnych, tworzony według odrębnych przepisów.
3. Fundusze własne, inne niż określone w ust. 1 i 2, mogą być tworzone na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia w ramach obowiązujących przepisów.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1, 2 i 3, określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

§ 78.

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię 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 powierzchni użytkowej lokalu.

§ 79.

1. Zysk Spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Może być ona przeznaczona na:
 - 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków – w części dotyczącej pożytków z mienia Spółdzielni oraz przychodów z własnej działalności gospodarczej,
 - 2) zwiększenie funduszu zasobowego,
 - 3) tworzenie funduszu remontowego ogólnego,
 - 4) fundusze remontowe nieruchomości.

§ 80.

1. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz z innych funduszy Spółdzielni w następującej kolejności:
 - 1) funduszu udziałowego,

- 2) funduszu remontowego ogólnego,
2. Pokrycie straty obciążające fundusz, każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 81.

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 nie będące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami. Środki finansowe pochodzące z kredytu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

§ 82.

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

2. Zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.**§ 83.**

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.

§ 84.

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

- 1) nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach mieszkalnych, służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej 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 należyтым stanie technicznym i eksploatację, 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 pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni.

4. Członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali oraz członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali ponoszą koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

5. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni ponoszą koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

§ 85.

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, nieruchomości 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 na poczet funduszu remontowego.

§ 86.

1. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, o której mowa w § 85 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 energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych i wejść do budynku,
 - 5) koszty sprzątania części wspólnych nieruchomości,
 - 6) koszty centralnego ogrzewania części wspólnych budynku,
 - 7) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
 - 8) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,

- 9) koszty wywozu nieczystości,
 - 10) koszty remontów i konserwacji budynku,
 - 11) koszty obowiązkowych przeglądów budynku i badań sprawności instalacji technicznych budynku, określonych w prawie budowlanym,
 - 12) koszty remontów i konserwacji anteny zbiorczej.
 - 13) koszty utrzymania terenów zielonych, chodników i dróg dojazdowych,
 - 14) koszty remontów i konserwacji instalacji gazowej,
 - 15) koszty remontów i konserwacji instalacji elektrycznej.
 - 16) oraz inne koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.
2. Wymienione w ust. 1 koszty utrzymania nieruchomości, w zakresie stanowiącym – w rozumieniu art. 3 pkt. 7a i 8 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (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. Do pożytków i innych przychodów uzyskiwanych 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. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości pozostającej w zarządzie Spółdzielni, a przychodami z opłat za używanie lokali, o których mowa w § 89 Statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.

§ 87.

1. Do kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości w części przypadającej na lokale będące przedmiotem spółdzielczego prawa do lokalu (własnościowego, lokatorskiego) oraz do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu będącego przedmiotem odrębnej własności oraz eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej zalicza się w szczególności:
 - 1) koszty eksploatacji podstawowej,
 - 2) koszty centralnego ogrzewania,
 - 3) koszty podgrzania wody,
 - 4) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
 - 5) koszty wywozu nieczystości stałych,
 - 6) odpisy na wyodrębniony fundusz remontowy nieruchomości,
 - 7) koszt podatku od nieruchomości, w części odpowiadającej udziałowi lokalu w nieruchomości wspólnej,
 - 8) koszty okresowych przeglądów znajdujących się w lokalu instalacji technicznych,
 - 9) koszty wymiany i legalizacji urządzeń pomiarowych lub podzielników, mierzących dostawę mediów do lokalu,
 - 10) inne koszty związane z utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na dany lokal.
2. Koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją lokalu ustala się na podstawie urządzeń pomiarowych lub przy zastosowaniu norm przeliczeniowych na poszczególne lokale, liczbę osób zamieszkałych w lokalu, a także inne jednostki rozliczeniowe.

§ 88.

Ponoszone przez Spółdzielnię koszty, których nie można powiązać z bezpośrednimi kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ani też z kosztami prowadzonej przez Spółdzielnię innej działalności gospodarczej, stanowią koszty ogólnego zarządu Spółdzielni oraz koszty administracji gzm. Podział kosztów ogólnego zarządu Spółdzielni oraz kosztów administracji gzm zostaje przyporządkowany zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych art. 15 ust. 2, a w przypadku braku możliwości określenia źródła przychodów do m² powierzchni użytkowej wszystkich lokali.

3. Ustalanie i wnoszenie opłat za używanie lokali.**§ 89.**

1. Opłaty za używanie lokali ustalane są na podstawie kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię i rozliczane są oddzielnie dla każdej nieruchomości.
2. Wysokość opłat i odpisów, o których mowa w ust. 1, ustalana jest przez Radę Nadzorczą 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.
4. Opłaty za media, które wnoszą lokatorzy są zaliczkami rozliczanymi zgodnie z odrębnymi regulaminami.

§ 90.

1. Członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali (lokatorskie i własnościowe), ponoszą koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Pożytki lub inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
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 m² (jeden metr kwadratowy) powierzchni użytkowej lokalu.
4. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.

§ 91.

1. Właściciele lokali będący członkami Spółdzielni ponoszą koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
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.
3. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni ponoszą koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

§ 92.

1. Sumę kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, dzieli się na poszczególne lokale proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej.
2. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej jego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach, stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.

§ 93.

1. Opłaty za używanie lokali powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do 25 dnia każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania zaległych opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członka, a ustaje z dniem opróżnienia lokalu przez członka lub osobę nie będącą członkiem i osoby wspólnie zamieszkałe.
3. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami

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

4. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
5. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, o których mowa w § 146, 147, 148 Statutu lub bezpośrednio na drodze sądowej.
6. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
7. W przypadku wystąpienia na drogę sądową przez osoby, o których mowa w ust. 5 i 6 ponoszą one opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
8. Za opłaty, o których mowa w ust. 1, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
9. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 8, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 94.

Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 93 Statutu, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

§ 95.

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

własnościowe prawa do lokali, dodatkowych czynności nie kalkulowanych w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jest rozliczana w formie opłat jednorazowych lub opłat stałych. Zasady wnoszenia i rozliczania tych opłat ustala Rada Nadzorcza w formie uchwały.

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.

§ 96.

1. Spółdzielnia obowiązana jest wydać lokal członkowi albo właścicielowi lokalu nie będącemu 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, anten zbiorczych oraz do utrzymania w należytym stanie porządku i czystości pomieszczeń oraz urządzeń budynku, przeznaczonych do wspólnego użytku a także otoczenia budynku.

§ 97.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii.
2. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale.
3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
4. Po wcześniejszym uzgodnieniu z nią terminu, osoba korzystająca z lokalu powinna udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego

przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz w celu ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,

- 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.

§ 98.

1. Jeżeli lokal lub budynek wymaga przebudowy albo remontu obciążającego Spółdzielnię, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia, w celu wykonania koniecznych robót - po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
2. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
3. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni bądź osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciel lokalu nie będący 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.

§ 99.

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.

5. Naprawy wewnątrz lokali obciążające Spółdzielnię lub użytkowników lokali.

§ 100.

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 zaworu odcinającego urządzenie,
 - 3) instalacji centralnego ogrzewania, z wyjątkiem lokali, w których zainstalowane jest ogrzewanie etażowe,
 - 4) instalacji kanalizacyjnej ograniczonego jedynie do pionu kanalizacyjnego,
 - 5) instalacji elektrycznej do licznika,
 - 6) instalacji anteny zbiorczej z wyjątkiem osprzętu.
 - 7) naprawa przewodów kominowo – spalinowych i przewodów wentylacyjnych.
2. 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 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 od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją,
 - 7) remonty i konserwacje balkonów, loggii i tarasów.
3. Naprawy wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkowników lokali lub osób wspólnie z nimi zamieszkających, obciążają użytkowników lokali.
4. 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.

§ 101.

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 VII

ORGANY SPÓŁDZIELNI

1. Postanowienia ogólne.

§ 102.

1. Organami Spółdzielni są:
 - Walne Zgromadzenie,
 - Rada Nadzorcza,
 - Zarząd.
2. Podstawowym zadaniem wszystkich organów Spółdzielni jest ochrona praw członków wynikających z przepisów ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, prawa spółdzielczego i innych ustaw i postanowień Statutu.
3. W skład organów Spółdzielni, z wyłączeniem Zarządu, mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni.
4. Członek Spółdzielni nie mający pełnej zdolności do czynności prawnych nie posiada biernego prawa wyborczego do organów Spółdzielni.
5. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
6. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i pracownikiem Spółdzielni.
7. Wybory do Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
8. Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji następuje także w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów.
9. Na listach kandydatów do organów Spółdzielni obowiązuje kolejność alfabetyczna.
10. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

11. Do organów Spółdzielni, wchodzi kandydaci, którzy w wyborach tajnych uzyskali kolejno największą liczbę głosów.

12. W sytuacji, gdy Walne Zgromadzenie jest podzielone na części i dwóch lub więcej kandydatów z tego samego okręgu wyborczego uzyska łącznie, taką samą ilość głosów, to członkiem Rady Nadzorczej wybrany zostaje ten kandydat, który uzyskał większą liczbę głosów na tej części Walnego Zgromadzenia, w której prawo głosu mieli członkowie okręgu, który reprezentuje ten kandydat na członka Rady Nadzorczej. Jeżeli także w tym przypadku kandydaci otrzymali taką samą liczbę głosów to o wyborze decyduje losowanie przeprowadzone na Walnym Zgromadzeniu lub jego ostatniej części.

13. Do organów Spółdzielni, wchodzi kandydaci wybrani w I turze wyborów oraz kandydaci, którzy w II turze lub następnych turach wyborów otrzymali kolejno największą liczbę głosów.

14. Tryb zwoływania posiedzeń (Zebrań) organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organa określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

15. Członek organu Spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą w sprawie, która dotyczy wyłącznie jego uprawnień członkowskich lub praw majątkowych w Spółdzielni.

16. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu obowiązani są – z zastrzeżeniem postanowień ust. 17 – do zachowania w tajemnicy wszelkich danych zawartych w dokumentach sporządzanych i gromadzonych przez Spółdzielnię (a w szczególności w aktach członkowskich, administracyjnych i osobowych), stanowiących dane osobowe w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. Nr 133, poz. 883 ze zm.), a także danych określonych w § 9 ust. 3 i 4 Statutu.

17. Obowiązek przestrzegania tajemnicy nie dotyczy danych i informacji, do których dostęp został zagwarantowany członkom Spółdzielni w „Ustawie o Spółdzielniach mieszkaniowych”, „Prawie spółdzielczym”, w innych ustawach lub w statucie Spółdzielni.

2. Walne Zgromadzenie.

§ 103.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

2. Walne Zgromadzenie może zostać podzielone na części. Decyzję o podziale Walnego Zgromadzenia na części podejmuje Rada Nadzorcza w formie uchwały na wniosek Zarządu. Zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza, z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
4. Osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka.
5. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych.
6. Każdy członek Spółdzielni dysponuje jednym głosem, bez względu na ilość posiadanych udziałów.
7. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 104.

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należą:
 - a) Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej, oświatowej i kulturalnej Spółdzielni,
 - b) Rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków i organów Spółdzielni w tych sprawach,
 - c) Udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
 - d) Rozpatrywanie wniosków wynikających z protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
 - e) Podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,

- f) Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- g) Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- h) Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- i) Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej
- j) Uchwalanie Statutu Spółdzielni i zmian w Statucie,
- k) Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku spółdzielczego i wystąpienia ze związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- l) Wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- m) Wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- n) Uchwalanie i zatwierdzanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej,
- o) Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.

§ 105.

1. Członek Spółdzielni kandyduje do Rady Nadzorczej z okręgu, w którym zamieszkuje zgodnie z podziałem zawartym w § 106 Statutu.
2. Członek Spółdzielni dysponujący prawem do dwóch lub większej liczby lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni, składa do akt członkowskich pisemne oświadczenie, z którego okręgu zamierza kandydować.

§ 106.

3. Kandydaci do Rady Nadzorczej reprezentują następujące okręgi, w skład, których wchodzi:

1/ okręg Nr 1

- ul. Tysiąclecia 14/1 w Krynicy – Zdroju,
- ul. Tysiąclecia 39 w Krynicy – Zdroju,
- ul. Tysiąclecia 41 w Krynicy – Zdroju,
- ul. Tysiąclecia 47 w Krynicy – Zdroju,
- ul. Tysiąclecia 49 w Krynicy – Zdroju,
- ul. Popiełuszki 5 w Krynicy – Zdroju,
- ul. Wspólna 2 w Krynicy – Zdroju,

KRYNICKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA
W KRYNICY-ZDROJU

- ul. Wspólna 5 w Krynicy – Zdroju,
- ul. Wspólna 7 w Krynicy – Zdroju,
- ul. Piłsudskiego 35 w Krynicy – Zdroju,
- ul. Piłsudskiego 39 w Krynicy – Zdroju,

2/ okręg Nr 2

- ul. Kraszewskiego 45 – 47 w Krynicy – Zdroju,
- ul. Kościuszki 1 w Krynicy – Zdroju,
- Źródłana 22 w Krynicy – Zdroju,
- Źródłana 26 w Krynicy – Zdroju,
- Źródłana 45 w Krynicy – Zdroju,
- Źródłana 47 w Krynicy – Zdroju,
- Źródłana 49 w Krynicy – Zdroju,
- Źródłana 51 w Krynicy – Zdroju,
- Źródłana 53 w Krynicy – Zdroju,

3/ okręg Nr 3

- ul. Reymonta 8 w Krynicy – Zdroju,
- ul. Czarny Potok 11 w Krynicy – Zdroju,
- ul. Czarny Potok 23 w Krynicy – Zdroju,
- ul. Czarny Potok 15 w Krynicy – Zdroju,
- ul. Czarny Potok 17 w Krynicy – Zdroju,
- ul. Czarny Potok 19 w Krynicy – Zdroju,
- ul. Czarny Potok 21 w Krynicy – Zdroju,

4/ okręg Nr 4

- ul. Czarny Potok 25 w Krynicy – Zdroju,
- ul. Czarny Potok 27 w Krynicy – Zdroju,
- ul. Czarny Potok 29 w Krynicy – Zdroju,
- ul. Czarny Potok 33 w Krynicy – Zdroju,
- ul. Czarny Potok 35 w Krynicy – Zdroju,
- ul. Czarny Potok 34 w Krynicy – Zdroju,
- ul. Czarny Potok 36 w Krynicy – Zdroju,
- ul. Czarny Potok 38 w Krynicy – Zdroju,

5/ okręg Nr 5

- ul. Piłsudskiego 63 w Muszynie,
 - ul. Piłsudskiego 65 w Muszynie,
 - ul. Piłsudskiego 67 w Muszynie,
 - ul. Piłsudskiego 69 w Muszynie,
 - ul. Piłsudskiego 71 w Muszynie,
 - ul. Piłsudskiego 77 w Muszynie,
 - ul. Piłsudskiego 81 w Muszynie,
 - ul. Piłsudskiego 83 w Muszynie.
4. Z list Kandydatów przygotowanych przez Komisję Mandatowo – Skrutacyjną dla poszczególnych okręgów, do Rady Nadzorczej wybierani zostają kandydaci w ilości:
- z okręgu 1 – 2 członków,

- z okręgu 2 – 2 członków,
 - z okręgu 3 – 2 członków,
 - z okręgu 4 – 2 członków,
 - z okręgu 5 – 1 członek.
5. Prawo do zgłaszania kandydatów do Rady Nadzorczej, do wszystkich okręgów, przysługuje wszystkim członkom Spółdzielni.
6. Tryb zgłaszania kandydatów w wyborach do Rady Nadzorczej określa Uchwała Rady Nadzorczej.

§ 107.

1. Struktura okręgów nie dotyczy kandydatów na delegatów na zjazd związku rewizyjnego.
2. Członków Rady Nadzorczej, Walne Zgromadzenie wybiera z spośród nieograniczonej liczby zgłoszonych kandydatów, członków Spółdzielni, z uwzględnieniem struktury okręgów.

§ 108.

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 zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie Rady Nadzorczej oraz 1/10 (jednej dziesiątej) ogólnej liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione na piśmie i określać cel zwołania Walnego Zgromadzenia.
5. 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.
6. Zarząd obowiązany jest również zwołać Walne Zgromadzenie Członków w przypadku zaistnienia sytuacji przewidzianej w § 132 Statutu.
7. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się na piśmie członków Spółdzielni, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
8. 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.

9. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku Obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć, w terminie określonym w ust. 7, członkom Rady Nadzorczej.
10. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia podaje się do wiadomości członków i uprawnionych instytucji także poprzez wyłożenie w siedzibie Spółdzielni, publikację na stronie internetowej Spółdzielni oraz wywieszenie na budynkach administrowanych przez Spółdzielnię.
11. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia powinni być również zawiadomieni na piśmie Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz Krajowa Rada Spółdzielcza, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
12. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta (w przypadku, gdy zostało poddane badaniu) oraz projekty uchwał wraz z załącznikami, które będą przedmiotem obrad, wyklada się w lokalu Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi dokumentami.
13. 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.
14. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądań, o których mowa w ust. 13, co najmniej na 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
15. Opracowywać projekty uchwał oraz dokonywać zmian porządku obrad Walnego Zgromadzenia może również z własnej inicjatywy Zarząd.
16. Uzupełniony porządek obrad w terminie 14 dni podaje się do wiadomości członków i uprawnionych instytucji poprzez wyłożenie w siedzibie Spółdzielni publikację na stronie internetowej Spółdzielni oraz wywieszenie w gablotach budynków administrowanych przez Spółdzielnię.
17. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
18. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 109.

1. Członkowie Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych, a członkowie będący osobami prawnymi – przez ustanowionych w tym celu swych pełnomocników. Pełnomocnik może zastępować tylko jednego członka.
2. W Walnym Zgromadzeniu członkowie Spółdzielni oraz pełnomocnicy członków Spółdzielni uczestniczą z prawem zabierania głosu i głosowania. Inne osoby mogące w myśl Statutu uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu – mogą zabierać głos jednakże bez prawa głosowania. Członkowie Zarządu, jeżeli nie są członkami Spółdzielni, uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu z głosem doradczym.

§ 110.

1. Członkowie prezydium Walnego Zgromadzenia są wybierani w głosowaniu jawnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Prawo zgłaszania kandydatów do prezydium przysługuje każdemu uprawnionemu do głosowania, obecnemu na Walnym Zgromadzeniu członkowi Spółdzielni lub pełnomocnikowi członka Spółdzielni.
3. W skład Prezydium mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni i osoby będące pełnomocnikami członków, w tym osoby prawne reprezentowane przez pełnomocników.

§ 111.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób i w terminach określonych w § 108. Statutu. Postanowienie to nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy, lub może odłożyć je do następnego posiedzenia, a także odroczyć swe obrady.
3. W sprawach nieuregulowanych w przepisach prawa i Statucie, w zakresie obradowania i podejmowania

uchwał rozstrzyga na bieżąco prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 112.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia, lub jego części otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej albo inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Otwierający obrady przeprowadza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części, w skład którego wchodzi, co najmniej: Przewodniczący, jego Zastępca i Sekretarz.
3. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części w uzasadnionych przypadkach może poddać pod głosowanie uzupełnienie prezydium Walnego Zgromadzenia o protokolanta. Wybory protokolanta przeprowadza się z pośród członków KSML-W obecnych na Walnym Zgromadzeniu. Protokolantem może być również oddelegowany pracownik Spółdzielni.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części.
5. Po przeprowadzeniu wyborów Prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia lub jego części.
6. Jeżeli Prezydium nie postanowi inaczej, do:
 - zastępcy przewodniczącego należy czasowe wyręczenie przewodniczącego w przewodniczeniu obradom, prowadzenie listy osób zgłaszających się do głosu, komunikowanie się z komisjami,
 - sekretarza należy nadzór nad prowadzeniem listy obecności i protokolowanie obrad.
7. Przewodniczący może zwrócić się do członka prezydium o wykonanie określonych czynności związanych z prowadzeniem obrad lub głosowaniem.

§ 113.

1. Przewodniczący odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu. Walne Zgromadzenie może większością głosów podjąć działania określone w § 111 ust. 2.
2. Po ewentualnym skreśleniu lub zmianie kolejności spraw, porządek obrad zostaje poddany pod głosowanie. Przyjęcie porządku obrad następuje zwykłą większością głosów.

§ 114.

1. Walne Zgromadzenie wybiera komisje:

- mandatowo-skrutacyjną, w składzie, co najmniej 3 osób,
 - uchwał i wniosków, w składzie, co najmniej 3 osób,
 - wyborczą, w składzie, co najmniej 3 osób, (jeżeli przeprowadza się wybory do Rady Nadzorczej lub delegata na zjazd),
 - statutową, w składzie, co najmniej 3 osób, (jeżeli jest w porządku obrad uchwalanie zmian do Statutu).
2. Walne Zgromadzenie może wybrać także inne komisje określając ich zadania i skład.
 3. W skład komisji mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni oraz przedstawiciele członków nie mających pełnej lub ograniczonej zdolności do czynności prawnych i pełnomocnicy członków – osób prawnych.
 4. Bezzwłocznie po ich wybraniu, komisje konstituują się wybierając ze swojego grona przewodniczącego i sekretarza.

§ 115.

Do zadań komisji mandatowo-skrutacyjnej należy:

1. sprawdzenie, czy Walne Zgromadzenie zostało zwołane zgodnie z przepisami ustawy, prawa spółdzielczego i § 108 Statutu,
2. ustalenie (na podstawie list obecności) stanu obecności członków 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 upoważnieniami,
3. obliczanie głosów oddanych w głosowaniach jawnych,
4. przeprowadzanie tajnych wyborów, obliczanie oddanych w nich głosów oraz ogłaszanie wyników wyborów.

§ 116.

Do zadań komisji uchwał i wniosków należy:

1. rozpatrywanie projektów uchwał Walnego Zgromadzenia i zgłoszonych do nich poprawek oraz formułowanie i przedstawianie Walnemu Zgromadzeniu ostatecznych tekstów projektów tych uchwał po wcześniejszej konsultacji z obsługą prawną Walnego Zgromadzenia,

2. rozpatrywanie zgłoszonych w toku obrad wniosków i przedstawianie ich wraz ze swoją opinią Walnemu Zgromadzeniu.

§ 117.

Do zadań komisji wyborczej należy:

1. zebranie zgłoszonych na piśmie kandydatur wybieranych do Rady Nadzorczej lub na zjazd delegatów związku rewizyjnego,
2. sprawdzenie czy kandydat złożył odpowiednie dokumenty wymagane w § 124 ust. 4 Statutu,
3. opracowanie alfabetycznej listy kandydatów do Rady Nadzorczej z uwzględnieniem podziału na okręgi lub na zjazd delegatów związku rewizyjnego i przekazanie jej do prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 118.

Do zadań komisji statutowej należy:

1. zebranie w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia uwag do przedstawionego projektu zmian Statutu,
2. przedstawienie Walnemu Zgromadzeniu projektu zmian w Statucie oraz omówienie zgłoszonych uwag i propozycji zmian.

§ 119.

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

§ 120.

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.
2. Na wstępie 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 5 minut. W uzasadnionych przypadkach

przewodniczący Walnego Zgromadzenia może przedłużyć czas wystąpienia do 10 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.
7. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu w dyskusji wg kolejności zgłoszeń. Przewodniczący może odmówić głosu osobie, która w tej samej – sprawie zabierała już głos dwukrotnie.
8. Poza kolejnością przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu: przewodniczącemu Rady Nadzorczej, prezesowi Zarządu, referentowi sprawy będącej przedmiotem dyskusji oraz przedstawicielom związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 121.

1. Poza kolejnością przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela także głosu w sprawie formalnej. Za sprawę formalną uważa się wniosek o:
 - przerwę w obradach,
 - ograniczenie czasu przemówień
 - zamknięcie listy mówców w danej sprawie
 - zamknięcie dyskusji w danej sprawie i przeprowadzenie głosowania
 - przerwanie obrad i odroczenie ich dalszej części na inny termin
 - przeprowadzenie głosowania tajnego
 - wnioski w innych sprawach formalnych mogących mieć znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad i głosowań, jak: sprawdzenie quorum, ponowne przeliczenie głosów itp.
2. W sprawie formalnej poza wnioskodawcą może zabierać głos tylko jeden uprawniony do głosowania uczestnik Walnego Zgromadzenia popierający wniosek i jeden przeciwny wnioskowi.
3. Po zgłoszeniu wniosku w sprawie formalnej i wysłuchaniu, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza bezzwłocznie głosowanie w sprawie tego wniosku.

§ 122.

1. Po wyczerpaniu listy mówców Przewodniczący Walnego Zgromadzenia, udziela głosu przewodniczącemu komisji wnioskowej w celu przedstawienia projektu uchwał i zgłoszonych do

nich w toku dyskusji poprawek i wniosków. W przeciwnym razie głosowanie zostaje przeniesione na następne Walne Zgromadzenie zwołane z zachowaniem postanowień § 106 Statutu.

2. Komisja wnioskowa przedstawia projekty uchwał oraz zgłoszonych do nich poprawek i wniosków wraz ze swoją opinią.
3. Głosowanie nad projektami uchwał odbywa się w ten sposób, że najpierw poddaje się pod głosowanie poprawki, w pierwszej kolejności najdalej idące, a następnie projekt uchwały wraz z przyjętymi poprawkami.
4. Poprawki przyjmowane są zwykłą większością głosów. Uchwały wraz z przyjętymi poprawkami przyjmowane są również zwykłą większością głosów chyba, że prawo spółdzielcze, Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych lub Statut wymaga dla przyjęcia danej uchwały kwalifikowanej większości głosów.

§ 123.

1. Głosowanie jest jawne. Głosowanie tajne przeprowadza się tylko w sprawie wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej i Zarządu oraz delegata na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona. Głosowanie tajne zarządza przewodniczący Walnego Zgromadzenia, a także w innych sprawach, jeśli zażąda tego 1/10 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu.
2. Głosowanie jawne odbywa się w sprawie każdej uchwały oddzielnie przez podniesienie ręki na wezwanie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia: „*kto jest za uchwałą*”, a następnie: „*kto jest przeciw uchwale*”.
3. Głosowanie tajne odbywa się przy pomocy kart do głosowania, ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni i podpisanych przez Członków komisji mandatowo-skrutacyjnej z oznaczeniem uchwały, której głosowanie dotyczy. Uprawnieni do głosowania, głosujący za uchwałą skreślają wyraz „PRZECIW”, a głosujący przeciw uchwale skreślają wyraz „ZA”.
4. Komisja mandatowo-skrutacyjna oblicza głosy oraz ogłasza wynik głosowania, 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.

§ 124.

1. Przystępując do wyborów do Rady Nadzorczej Spółdzielni przewodniczący Walnego Zgromadzenia wzywa przewodniczącego komisji wyborczej do przedstawienia listy kandydatów zgłoszonych zgodnie z § 105, § 106, § 107 Statutu.
2. Wybory dokonywane są spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Do Rady Nadzorczej Spółdzielni nie może kandydować, ani zostać wybrana osoba posiadająca zobowiązania finansowe w wysokości przekraczającej wysokość dwumiesięcznego czynszu.
4. Każdy kandydat wyraża pisemną zgodę na kandydowanie i składa oświadczenie o nie prowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni oraz oświadczenie o nie zaleganiu wobec Spółdzielni z tytułu zobowiązań, o których mowa w ust. 3. Kandydat powinien wyrazić również pisemną zgodę na upublicznianie weryfikacji danych zawartych w oświadczeniach, o których mowa w zdaniu poprzedzającym.
5. Zgłoszonych kandydatów komisja wyborcza wpisuje na listy kandydatów właściwych okręgów w kolejności alfabetycznej ich nazwisk.
6. Zgłaszający kandydata nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu lub jego części powinien przedstawić pisemną zgodę kandydata oraz przedłożyć oświadczenia, o których mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu.
7. Głosowanie w wyborach do organów Spółdzielni 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 ustalonej przez komisję wyborczą na liście kandydatów. Uprawnieni do głosowania skreślają nazwisko kandydata, na którego nie głosują. Jeżeli głosujący skreślił mniej kandydatów niż ma być wybranych to karta jest nieważna. Nieważna jest też karta 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 przez komisję wyborczą. Jeżeli na karcie do głosowania skreślona jest równa lub większa liczba kandydatów niż ma być wybrana karta jest ważna, a głosy zalicza się tym kandydatom, którzy nie zostali skreśleni.
8. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

9. Postanowienie ust. 8 niniejszego paragrafu ma zastosowanie do Rad Nadzorczych powołanych po dniu wejścia w życie ustawy z dnia 14 czerwca 2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, tj. 31 lipca 2007r.
10. Karty do głosowania (karty wyborcze) uprawnionym do głosowania na podstawie listy obecności wręcza komisja mandatowo-skrutacyjna, po czym przewodniczący Walnego Zgromadzenia wyznacza czas na wypełnienie tych kart. Po upływie tego czasu w obecności komisji mandatowo – skrutacyjnej członkowie Spółdzielni wrzucają swoje karty do opłombowanej urny.
11. 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.
12. Szczegółowy tryb wyborów do Rady Nadzorczej określa Regulamin Walnego Zgromadzenia.

§ 125.

1. Wnioski, opinie i dezyderaty w sprawach nie objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia mogą być zgłaszane przez jego uczestników tylko w punkcie „Wolne wnioski”. W sprawach tych może być przeprowadzona dyskusja z ograniczeniem czasu przemawiania, ustalonym przez przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.
2. Zgłoszone wnioski, opinie i dezyderaty wpisuje się do protokołu bez głosowania i nie mają one charakteru uchwał obowiązujących członków Spółdzielni w rozumieniu art. 42 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze. Jeśli zgłoszone wnioski, opinie i dezyderaty są gatunkowo ważne, winny być przedmiotem obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia.
3. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący, sekretarz i protokolant Walnego Zgromadzenia. Przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia parafują wszystkie strony: protokołu obrad, uchwał i załączników do uchwał. Jeżeli podjęte przez Walne Zgromadzenie uchwały stanowią załącznik do protokołu, przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia podpisują także te uchwały.
4. Protokoły, sprawozdania i inne materiały dotyczące obrad i głosowań przechowuje Zarząd Spółdzielni przez okres 10 lat.

5. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 126.

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał (ważne) niezależnie od liczby obecnych na nim członków, jeżeli zostało prawidłowo zwołane. Dotyczy to także Walnego Zgromadzenia w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
2. Uchwałę uważa się za podjętą przez Walne Zgromadzenie, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby uprawnionych do głosowania, a obecnych na Walnym Zgromadzeniu członków Spółdzielni.
3. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów z wyjątkiem spraw, dla których ustawa Prawo spółdzielcze wymaga większości kwalifikowanej, a mianowicie:
 - większości 3/4 głosów dla uchwały w przedmiocie likwidacji Spółdzielni i przywrócenia działalności Spółdzielni po jej postawieniu w stan likwidacji,
 - większości 2/3 głosów dla uchwały w przedmiocie zmiany statutu, odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji i połączenia Spółdzielni.
4. Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów i odwołania członka Rady Nadzorczej oraz odwołania członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.
5. Na wniosek 1/10 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu, głosowanie nad uchwałą odbywa się tajnie.

§ 127.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków i wszystkie organy Spółdzielni.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała Walnego Zgromadzenia wchodzi w życie z dniem jej podjęcia o ile nie określono innego terminu wejścia w życie uchwały.

4. Członek Spółdzielni może w trybie określonym w art. 42 Ustawy Prawo spółdzielcze 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.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 5 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
7. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 5, 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.
8. Orzeczenie Sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia, bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.
9. Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni, może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w art. 42 ustawy Prawo spółdzielcze, w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.
10. Szczegółowy tryb obrad Walnego Zgromadzenia określa regulamin Walnego Zgromadzenia.

3. Rada Nadzorcza.

§ 128.

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. W celu wykonania swych zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać

księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

3. Rada Nadzorcza składa okresowe sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.
4. Członkowie Rady Nadzorczej Spółdzielni otrzymują za udział w posiedzeniach wynagrodzenie, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń.
5. Wysokość wynagrodzenia w formie ryczałtu dla Członków Rady Nadzorczej wynosi:
 - 1) dla Przewodniczącego Rady Nadzorczej 20%,
 - 2) dla Zastępcy Przewodniczącego Rady Nadzorczej 19%,
 - 3) dla Sekretarza Rady Nadzorczej 19%,
 - 4) dla Członków Rady Nadzorczej 18%,
 minimalnego wynagrodzenia za pracę, określonego na podstawie Ustawy regulującej wysokość minimalnego wynagrodzenia za pracę, obowiązującego w miesiącu za który ryczałt wypłacono.

§ 129.

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród nieograniczonej liczby członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez tę osobę prawną.

§ 130.

Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Czas trwania kadencji liczy się od Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano jej wyboru, do Walnego Zgromadzenia członków odbywającego się w trzecim roku od jej wyboru. Jeżeli Walne Zgromadzenie nie zostanie zwołane w terminie określonym w § 108 Statutu, mandaty członków Rady wygasają z chwilą wyboru nowych członków Rady Nadzorczej w roku, w którym upływa kadencja, nie później jednak, niż z końcem tego roku.

§ 131.

1. Członek Rady Nadzorczej traci mandat przed upływem kadencji w razie:
 - 1) zrzeczenia się mandatu,
 - 2) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 3) odwołania go przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów,
 - 4) zawarcia ze Spółdzielnią umowy o pracę.

2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, którego mandat wygaś w czasie trwania kadencji, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje uzupełniającego wyboru członka Rady Nadzorczej na okres do końca tej kadencji. Wyboru dokonuje się z okręgu z którego pochodził członek którego mandat wygaś.
3. Jeżeli członek Rady Nadzorczej posiada zobowiązania finansowe wobec Spółdzielni w wysokości przekraczającej kwotę dwumiesięcznego czynszu, jego funkcja ulega zawieszeniu na podstawie uchwały Rady Nadzorczej do czasu uregulowania zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni lub podjęcia przez najbliższe Walne Zgromadzenie uchwały o uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu tego członka z Rady Nadzorczej.
4. O zobowiązaniach finansowych Członków Rady Nadzorczej i Członków Zarządu Zarząd zobowiązany jest poinformować Radę Nadzorczą na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej.
5. Zawieszenie w funkcji Członka Rady Nadzorczej i Członka Zarządu następuje z chwilą podjęcia stosownej uchwały przez Radę Nadzorczą.
6. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w składzie co najmniej pięciosobowym.

§ 132.

W przypadku, gdy pomiędzy kolejnymi Walnymi Zgromadzeniami nastąpi zawieszenie lub utrata, co najmniej 40 % liczby mandatów członków Rady, 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.

§ 133.

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. Uchwalanie planów gospodarczych, programów budownictwa mieszkaniowego i programów działalności społecznej i kulturalnej.
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.
3. Powoływanie biegłego rewidenta dla zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni.
4. Zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni.
5. Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.
6. Składanie Walnemu Zgromadzeniu lub jego części sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.
7. 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.
8. Wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym prezesa.
9. Uchwalanie regulaminów, z wyjątkiem regulaminów zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub do kompetencji Zarządu.
10. Uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych, i budowlanych, a także ustalanie stawek opłat za lokale, zgodnie z zatwierdzonym na dany rok planem kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
11. Podejmowanie uchwał w sprawie zobowiązania Zarządu do występowania do sądu z żądaniem, o którym mowa w § 56 Statutu.
12. Podejmowanie uchwał w sprawie szczegółowych warunków zbywania lokali, w tym ustalania ceny wywoławczej zbywanego lokalu, o której mowa w § 30 Statutu.
13. Podejmowanie uchwał w sprawach zawieszenia członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności.
14. Podejmowanie uchwał w sprawie podejmowania działalności gospodarczej, o której mowa w § 5 ust. 2 Statutu.
15. Wykonywanie innych czynności przewidzianych w postanowieniach Statutu.
16. Ustalanie zasad i wysokości wynagrodzenia Prezesa Zarządu.

§ 134.

1. Członkiem Rady Nadzorczej nie może być Członek lub pełnomocnik Zarządu, likwidator Spółdzielni ani pracownik Spółdzielni.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić: 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. 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. W takim wypadku najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

§ 135.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona prezydium, w którego skład wchodzi: przewodniczący Rady Nadzorczej, jego zastępca, sekretarz.
2. Zadaniem prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona komisję rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe.
4. Komisje o których mowa w ust. 3 działają w składach co najmniej trzyosobowych, na podstawie uchwalonych przez Radę Nadzorczą regulaminów.
5. Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej spełnia funkcję kontroli wewnętrznej i posiada jej uprawnienia.

§ 136.

1. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu jest obecna, co najmniej połowa jej członków a wszyscy jej członkowie zostali prawidłowo powiadomieni na co najmniej 5 dni przed posiedzeniem Rady Nadzorczej.
2. W uzasadnionych przypadkach można zwołać posiedzenie Rady Nadzorczej bez zachowania terminu określonego w pkt.1.

§ 137.

Szczegółowe postanowienia dotyczące trybu obradowania i podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą oraz innych spraw organizacyjnych, zawiera jej regulamin, zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie.

4. Zarząd

§ 138.

1. Zarząd składa się z 3 członków, w tym Prezesa Zarządu oraz dwóch nieetatowych Członków Zarządu, wybieranych przez Radę Nadzorczą w drodze konkursu.
2. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać umiejętności kierowania i organizowania pracy w jednostkach gospodarczych.
3. Prezes powinien posiadać niezbędne dla tego stanowiska kwalifikacje i uprawnienia, tj. wyższe wykształcenie, doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych oraz wykazywać się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
4. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu.
5. Odwołanie członków Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
6. Z Prezesem Zarządu Spółdzielni, Rada Nadzorcza, nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
7. Odwołanie Prezesa Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 139.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) podejmowanie decyzji w sprawie przyjmowania osób posiadających prawo odrębnej własności lokalu na członków Spółdzielni (w formie uchwał) oraz zawierania umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu,

- b) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno – wychowawczej,
- c) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych, należyte zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
- d) sporządzanie rocznych sprawozdań rzeczowych i finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
- e) zwoływanie Walnego Zgromadzenia oraz ustalanie proponowanego porządku obrad,
- f) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań w granicach określonych przez Walne Zgromadzenie po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej,
- g) współdziałanie z terenowymi organami władzy i administracji państwowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
- h) składanie sprawozdań okresowych ze swej działalności Radzie Nadzorczej.

§ 140.

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach.
2. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu Spółdzielni.
3. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
4. Wynagrodzenie Prezesa Zarządu uchwała Rada Nadzorcza na podstawie Regulaminu Wynagradzania Zarządu.
5. Nieetatowi Członkowie Zarządu, otrzymują za udział w posiedzeniach Zarządu wynagrodzenie bez względu na ilość posiedzeń w formie miesięcznego ryczału, w wysokości 30% minimalnego wynagrodzenia za pracę, określonego na podstawie Ustawy regulującej wysokość minimalnego wynagrodzenia za pracę, obowiązującego w miesiącu za który ryczałt wpłacono.

§ 141.

1. Do reprezentowania Spółdzielni jak i składania oświadczeń woli w imieniu Spółdzielni wymagane

jest współdziałanie dwóch członków Zarządu lub Członka Zarządu i pełnomocnika.

2. Oświadczenia, o których mowa w ust.1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej siedzibie albo pisemnie jednemu z członków Zarządu Spółdzielni, pełnomocnikowi lub upoważnionemu pracownikowi Spółdzielni, mają skutek prawny względem Spółdzielni

§ 142.

1. Zarząd Spółdzielni może udzielić jednemu z członków Zarządu Spółdzielni lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Udzielenie przez Zarząd pełnomocnictwa wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

5. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.

§ 143.

1. Rada Nadzorcza wybiera i odwołuje Członków Zarządu Spółdzielni w głosowaniu tajnym, zwykłą większością głosów.
2. Odwołanie winno nastąpić w formie pisemnej i wymaga uzasadnienia.
3. Do czasu powołania nowego Zarządu, lub członka Zarządu, w miejsce członka odwołanego, Rada Nadzorcza wyznacza jednego (lub kilku) ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji – członka Zarządu.

§ 144.

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
2. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub członka Zarządu Spółdzielni.
3. W przypadku sprzeczności interesów członka Zarządu lub Rady Nadzorczej, jego

współmałżonka, krewnych i powinowatych do II stopnia - wobec interesów Spółdzielni, członkowie tych organów powinni wstrzymać się od udziału w rozstrzyganiu takich spraw.

4. Członkowie Zarządu Spółdzielni i Rady Nadzorczej Spółdzielni, nie biorą udziału w głosowaniach w sprawach bezpośrednio ich dotyczących.

ROZDZIAŁ VIII

WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE INICJATYWY SPOŁECZNE

§ 145.

1. Członkowie Spółdzielni mogą tworzyć i zrzeszać się w wewnątrzspółdzielczych grupach inicjatyw lokatorskich nie będących organami Spółdzielni, opartych na zasadach społecznego zaangażowania – oddolnej demokracji.
2. Wymienione w ust. 1 grupy, mogą występować do organów Spółdzielni z wnioskami i postulatami w sprawach istotnych dla dobra członków.

ROZDZIAŁ IX

POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 146.

1. Wnioski i pisma członków Spółdzielni skierowane do Zarządu Spółdzielni i administracji, powinny być rozpatrzone w terminie 30 dni od daty ich złożenia, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w terminie do 60 dni.
2. O sposobie załatwiania wniosku lub pisma oraz o przyczynie przedłużonego terminu jego rozpatrywania Zarząd Spółdzielni i administracja zawiadamia członków Spółdzielni na piśmie.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa. Zarząd Spółdzielni podaje uzasadnienie uchwały

oraz poucza członka Spółdzielni o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej Spółdzielni, terminie złożenia odwołania i skutkach nie zachowania terminu do wniesienia odwołania.

4. Termin na złożenie odwołania wynosi 14 dni od daty doręczenia uchwały. Złożenie odwołania po tym terminie jest bezskuteczne i powoduje, iż uchwała Zarządu staje się ostateczna.
5. W uzasadnionych przypadkach istnieje możliwość przywrócenia terminu odwołania na zasadach określonych przepisami prawa.
6. Rada Nadzorcza Spółdzielni rozpatruje odwołanie w terminie do 3 miesięcy od daty jego wniesienia. Podjętą przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałę doręcza się odwołującemu się wraz z jej pisemnym uzasadnieniem w terminie do 14 dni od dnia jej powzięcia. Uchwała Rady Nadzorczej Spółdzielni podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 147.

1. Od uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni podjętej w pierwszej instancji członkowi Spółdzielni przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały wraz z jej pisemnym uzasadnieniem.
2. W uzasadnionych przypadkach istnieje możliwość przywrócenia terminu odwołania na zasadach określonych przepisami prawa.
3. Jeżeli Rada Nadzorcza Spółdzielni uzna, że odwołanie członka Spółdzielni zasługuje w całości na uwzględnienie, może podjąć nową uchwałę, w której uchyli lub zmieni zaskarżoną uchwałę.
4. Odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu nie później jednak niż w ciągu dwunastu miesięcy od dnia wniesienia odwołania.
5. Odwołujący się członek Spółdzielni powinien być zawiadomiony o terminie Walnego Zgromadzenia, co najmniej na trzy tygodnie przed terminem.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
7. Odpis uchwały wraz z jej pisemnym uzasadnieniem doręcza odwołującemu się członkowi Zarząd Spółdzielni w terminie 14 dni od daty Walnego Zgromadzenia.

§ 148.

1. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej.

2. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnętrznospółdzielczym i sądowym - postępowanie wewnątrznospółdzielcze ulega umorzeniu.

nieprawidłowości oraz w usprawnieniu działalności Spółdzielni.

§ 150.

ROZDZIAŁ X

LUSTRACJA

§ 149.

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie pozostawania w likwidacji corocznie poddać się lustracyjnemu badaniu, legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. W Spółdzielni w okresie budowania przez nią budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów tej budowy, a także w stanie likwidacji Spółdzielni lustrację przeprowadza się corocznie.
3. Jeżeli Spółdzielnia nie podda się badaniu lustracyjnemu przewidzianemu w ust. 1 i ust. 2, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza przeprowadza z własnej inicjatywy badania lustracyjne działalności Spółdzielni na koszt Spółdzielni.
4. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie, Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 1/5 członków Spółdzielni.
5. Przeprowadzenie lustracji zleca zarząd Spółdzielni.
6. Celem lustracji jest:
 - a) sprawdzenie przestrzegania przez Spółdzielnię przepisów prawa i postanowień statutu,
 - b) zbadanie przestrzegania przez Spółdzielnię prowadzenia przez nią działalności w interesie ogółu członków,
 - c) kontrola gospodarności, celowości i rzetelności realizacji przez Spółdzielnię jej celów ekonomicznych, socjalnych oraz kulturalnych,
 - d) wskazywanie członkom na nieprawidłowości w działalności organów Spółdzielni,
 - e) udzielanie organizacyjnej i instruktażowej pomocy w usuwaniu stwierdzonych

1. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa ma prawo żądania informacji, danych i dokumentów, dotyczących organizacji i działalności Spółdzielni mieszkaniowej, niezbędnych do dokonywania oceny zgodności z prawem i gospodarności działalności Spółdzielni.
2. W przypadku podejrzenia naruszenia prawa przez Spółdzielnię mieszkaniową minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa występuje do właściwego związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej z wnioskiem o przeprowadzenie lustracji. Lustrację przeprowadza się na koszt spółdzielni.
3. Lustrację, o której mowa w ust. 2 związek rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza wszczynają w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku ministra. Lustracja ta może obejmować całość albo część działalności spółdzielni albo tylko określone zagadnienia. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może wystąpić z wnioskiem o lustrację danej spółdzielni nie częściej niż raz do roku.
4. Podmiot przeprowadzający lustrację obowiązany jest przesłać protokół z czynności lustracyjnych ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.
5. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może wykonywać uprawnienia Krajowej Rady Spółdzielczej lub związku rewizyjnego wobec spółdzielni mieszkaniowej określone w ustawie, jeżeli uprawnień tych nie wykonuje Krajowa Rada Spółdzielcza lub związek rewizyjny, z zastrzeżeniem art. 114 i 115 Prawa spółdzielczego.

ROZDZIAŁ XI

Podział Spółdzielni

§ 151.

1. Spółdzielnia może podzielić się na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej zwykłą większością głosów w ten sposób, że z jej wydzielonej części zostaje utworzona nowa Spółdzielnia.
2. Uchwała o podziale Spółdzielni powinna zawierać:
 - a) oznaczenie dotychczasowej Spółdzielni i powstającej w wyniku podziału,
 - b) listę członków lub określenie grup członków przechodzących do powstającej Spółdzielni,
 - c) zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni i planu podziału składników majątkowych oraz praw i zobowiązań,
 - d) datę podziału Spółdzielni.

§ 152.

1. Członkowie Spółdzielni, których prawa i obowiązki majątkowe są związane z wyodrębnioną organizacyjnie jednostką Spółdzielni albo z częścią majątku Spółdzielni, która nadaje się do takiego wyodrębnienia, mogą przyjąć uchwałę większością głosów tych członków, o podziale Spółdzielni w ten sposób, że z tej jednostki organizacyjnej albo części majątku zostanie utworzona nowa Spółdzielnia. W zakresie reprezentacji tych członków stosuje się odpowiednio przepisy o zakładaniu Spółdzielni.
2. Zarząd dotychczasowej Spółdzielni jest obowiązany niezwłocznie, jednak nie dłużej niż w ciągu 60 dni, przygotować dokumenty niezbędne do dokonania podziału, o którym mowa w ust. 1, oraz udostępnić je członkom żądającym podziału.
3. Walne Zgromadzenie dotychczasowej Spółdzielni nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia doręczenia Zarządowi Spółdzielni żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w celu podjęcia uchwały o podziale Spółdzielni, o której mowa w ust. 1, podejmuje uchwałę o podziale lub odmawiającą podziału. Uchwała odmawiająca podziału Spółdzielni może być podjęta tylko ze względu na ważne interesy gospodarcze dotychczasowej Spółdzielni lub istotne interesy jej członków.
4. W razie nie podjęcia przez Walne Zgromadzenie dotychczasowej Spółdzielni, w terminie

określonym w ust. 3, uchwały o podziale Spółdzielni, lub w razie podjęcia uchwały odmawiającej podziału, reprezentanci członków, którzy podjęli uchwałę, o której mowa w ust. 1, mogą w terminie sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, wystąpić do Sądu o wydanie orzeczenia zastępującego uchwałę Walnego Zgromadzenia, o której mowa w ust. 3.

5. Uchwała Walnego Zgromadzenia o podziale Spółdzielni spełniająca wymagania określone w art. 108 § 2 ustawy Prawo spółdzielcze lub prawomocne orzeczenie sądu zastępujące taką uchwałę, stanowią podstawę do dokonania wpisów do Krajowego Rejestru Sądowego i do księgi wieczystej.
6. Koszty postępowania sądowego o wydanie orzeczenia, o którym mowa w ust. 4, ponoszą solidarnie członkowie wnoszący o podział Spółdzielni oraz dotychczasowa Spółdzielnia.

§ 153.

1. Niezwłocznie po podjęciu przez Walne Zgromadzenie uchwały o podziale Spółdzielni Zebranie Członków przechodzących do powstającej Spółdzielni:
 - 1) uchwała statutu powstającej Spółdzielni; statut ten nie może uszczuplać nabytych praw majątkowych członków;
 - 2) dokonuje wyboru tych organów Spółdzielni, do których wyboru powołane jest, według przyjętego statutu, Walne Zgromadzenie.
2. Podjęcie uchwał, o których mowa w ust. poprzedzającym, wymaga zwykłej większości głosów.
3. Uchwały, o których mowa w ust. 1, podejmuje w ciągu miesiąca od dnia podjęcia uchwały o podziale Spółdzielni zebranie członków przechodzących do powstającej Spółdzielni. Zebranie to zwołuje Zarząd dotychczasowej Spółdzielni, powiadamiając pisemnie zainteresowanych członków o terminie zebrania i porządku jego obrad.

§ 154.

Zarząd Spółdzielni powstającej jest obowiązany w terminie czternastu dni od dnia jego wyboru wystąpić z wnioskiem o wpisanie Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego, a Zarząd Spółdzielni dotychczasowej - z wnioskiem o dokonanie w tym rejestrze wpisu o jej podziale.

§ 155.

Wskutek podziału Spółdzielni na powstającą Spółdzielnię przechodzą z chwilą jej zarejestrowania wynikające z planu podziału składniki majątkowe oraz prawa i zobowiązania. W tym też zakresie wierzyciele i dłużnicy dotychczasowej Spółdzielni stają się wierzycielami i dłużnikami powstającej Spółdzielni. Jednakże za zobowiązania powstałe przed podziałem Spółdzielni, Spółdzielnia dotychczasowa i nowo powstała odpowiadają solidarnie.

§ 156.

Do podziału Spółdzielni stosuje się odpowiednio przepisy art. 98 § 1 i art. 100 ustawy Prawo Spółdzielcze.

ROZDZIAŁ XII**Likwidacja Spółdzielni**

§ 157.

1. Spółdzielnia przechodzi w stan likwidacji:
 - 1) z upływem okresu, na który, w myśl statutu, Spółdzielnię utworzono,
 - 2) wskutek zmniejszenia się liczby członków poniżej wskazanej w statucie lub w ustawie, jeżeli Spółdzielnia w terminie jednego roku nie zwiększy liczby członków do wymaganej wielkości;
 - 3) wskutek zgodnych uchwał Walnych Zgromadzeń zapadłych większością 3/4 głosów na dwóch kolejno po sobie następujących Walnych Zgromadzeniach, w odstępie co najmniej dwóch tygodni.
2. W wypadkach przewidzianych w ust. 1 Zarząd Spółdzielni (likwidator) zgłosi do Krajowego Rejestru Sądowego otwarcie likwidacji Spółdzielni i zawiadomi o tym właściwy związek rewizyjny. Jeżeli Zarząd (likwidator) tego nie uczyni, zgłoszenia dokona związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

§ 158.

1. Związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, może podjąć uchwałę o postawieniu Spółdzielni w stan likwidacji, jeżeli:

- 1) działalność Spółdzielni wykazuje rażące i uporczywe naruszenia prawa lub postanowień statutu;
 - 2) Spółdzielnia została zarejestrowana z naruszeniem prawa;
 - 3) Spółdzielnia co najmniej od roku nie prowadzi działalności gospodarczej.
2. Uchwałę związku rewizyjnego, o której mowa w ust. 1, Spółdzielnia może zaskarżyć do sądu w ciągu sześciu tygodni od dnia jej doręczenia wraz z uzasadnieniem. W razie nie zaskarżenia uchwały w ustawowym terminie lub uprawomocnienia się orzeczenia oddalającego powództwo albo umarzającego postępowanie w sprawie, związek rewizyjny zgłasza do Krajowego Rejestru Sądowego wniosek o otwarcie likwidacji, wyznaczając jednocześnie likwidatora.

§ 159.

Jeżeli Spółdzielnia nie rozpoczęła działalności gospodarczej w ciągu roku od dnia jej zarejestrowania i nie posiada majątku, może ulec wykreśleniu z Krajowego Rejestru Sądowego na wniosek związku rewizyjnego.

§ 160.

1. Spółdzielnia postawiona w stan likwidacji na podstawie art. 113 § 1 pkt. 3 ustawy Prawo spółdzielcze może przed upływem roku od dnia podjęcia drugiej uchwały Walnego Zgromadzenia o likwidacji przywrócić swoją działalność na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 3/4 głosów.
2. Zarząd lub likwidator powinni uchwałę o przywróceniu działalności Spółdzielni zgłosić niezwłocznie do Krajowego Rejestru Sądowego, dołączając odpis protokołu Walnego Zgromadzenia. Dokonany wpis Sąd ogłosi w Monitorze Spółdzielczym.

§ 161.

Spółdzielnia w stanie likwidacji może połączyć się z inną Spółdzielnią według zasad przewidzianych w art. 96-102 ustawy Prawo spółdzielcze.

§ 162.

1. Likwidatorami Spółdzielni mogą być członkowie ostatniego zarządu lub osoby wybrane przez Walne Zgromadzenie, jeżeli ustawa nie stanowi inaczej.
2. Likwidator może nie być członkiem Spółdzielni. Likwidatorem może być także osoba prawna.

3. Umowę z likwidatorem o wykonanie czynności likwidacyjnych zawiera Rada Nadzorcza Spółdzielni. W wypadku, gdy zwołanie Rady napotyka poważne trudności albo gdy likwidatora wyznacza związek rewizyjny, umowę z likwidatorem zawiera ten związek działając w imieniu Spółdzielni.

§ 163.

1. Do likwidatora stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące zarządu Spółdzielni i członków zarządu, jeżeli przepisy o likwidacji nie stanowią inaczej.
2. Likwidator nie może zawierać nowych umów, chyba że jest to konieczne do przeprowadzenia likwidacji Spółdzielni. Dalej idące ograniczenia może ustanowić organ, który wyznaczył likwidatora. Ograniczenia takie powinny być niezwłocznie zgłoszone przez likwidatora do Krajowego Rejestru Sądowego.
3. Jeżeli zwołanie Walnego Zgromadzenia lub rady Spółdzielni napotyka poważne trudności, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, może upoważnić likwidatora do dokonania czynności określonego rodzaju, które wymagają uchwały Walnego Zgromadzenia lub rady Spółdzielni.
4. Likwidator może być odwołany w każdej chwili przez organ, który go wyznaczył. Ponadto likwidatora może odwołać z ważnych przyczyn związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
5. Organ, który odwołuje likwidatora, obowiązany jest równocześnie wyznaczyć innego.

§ 164.

Z dniem wpisania do Krajowego Rejestru Sądowego otwarcia likwidacji wygasają uprzednio udzielone pełnomocnictwa podlegające wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 165.

1. Spółdzielnia w likwidacji zachowuje dotychczasową swoją nazwę z dodaniem wyrazów: „w likwidacji”.
2. Osoba prawna wyznaczona na likwidatora składa oświadczenia w imieniu Spółdzielni z zachowaniem przepisów normujących składanie oświadczeń tej osoby.

§ 166.

Likwidator powinien niezwłocznie po wyznaczeniu go:

- 1) zgłosić do Krajowego Rejestru Sądowego wniosek o wpisanie otwarcia likwidacji Spółdzielni, jeżeli nie zostało to jeszcze dokonane, i zawiadomić o tym związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz Krajową Radę Spółdzielczą;
- 2) powiadomić banki finansujące Spółdzielnię oraz organy finansowe o otwarciu likwidacji Spółdzielni;
- 3) ogłosić w Monitorze Spółdzielczym zawiadomienie o otwarciu likwidacji Spółdzielni i wezwać wierzycieli do zgłoszenia wierzytelności w terminie trzech miesięcy od dnia tego ogłoszenia;
- 4) przystąpić do sporządzenia sprawozdania finansowego na dzień otwarcia likwidacji oraz listy zobowiązań Spółdzielni;
- 5) sporządzić plan finansowy likwidacji i plan zaspokojenia zobowiązań.

§ 167.

W czasie likwidacji nie stosuje się przepisu art. 90 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze, w zakresie kolejności pokrywania strat bilansowych.

§ 168.

1. O odmowie zaspokojenia zgłoszonych wierzytelności likwidator powinien zawiadomić wierzyciela pisemnie w ciągu czterech tygodni od dnia zgłoszenia wierzytelności.
2. Na okres przewidziany w ust. poprzedzającym, bieg przedawnienia lub terminu zawitego ulega zawieszeniu.
3. Uznanie przez likwidatora wierzytelności przerywa bieg przedawnienia i terminu zawitego, jeżeli zostało dokonane pisemnie.

§ 169.

1. Należności przypadające od Spółdzielni zaspokajają się w następującej kolejności:
 - 1) koszty prowadzenia likwidacji,
 - 2) należności ze stosunku pracy i należności, którym przepisy prawa przyznają taką samą ochronę jak należnościom ze stosunku pracy, oraz odszkodowanie z tytułu uszkodzenia ciała, wywołania rozstroju zdrowia lub pozbawienia życia, w tym również odszkodowanie z tytułu wypadków przy pracy i chorób zawodowych;

- 3) podatki i inne należności, do których stosuje się przepisy o zobowiązaniach podatkowych, oraz należności z tytułu kredytów bankowych;
- 4) inne należności.
2. O ile należności nie są jeszcze wymagalne lub są sporne, kwoty potrzebne na ich pokrycie powinny być złożone do depozytu sądowego.
3. Z kwot pozostałych po spłaceniu wszystkich należności i po złożeniu do depozytu sądowego sum całkowicie zabezpieczających należności sporne lub niewymagalne, dokonuje się stosunkowej wypłaty udziałów. Wypłaty tej nie można jednak dokonać przed upływem sześciu miesięcy od dnia ogłoszenia wzywającego wierzycieli.
4. Wierzyciele, którzy zgłosili wierzytelności po upływie tego terminu, mogą ich dochodzić z nie rozdzielonego jeszcze majątku Spółdzielni.
5. Pozostały majątek zostaje przeznaczony na cele określone w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia.
6. Jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia nie zawiera stosownego wskazania, likwidator przekazuje pozostały majątek nieodpłatnie na cele spółdzielcze lub społeczne.

§ 170.

1. Po zakończeniu likwidacji likwidator przedstawia Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia sprawozdanie finansowe na dzień zakończenia likwidacji.
2. Jeżeli zwołanie Walnego Zgromadzenia napotyka poważne trudności, likwidator przedstawia sprawozdanie finansowe do zatwierdzenia związkowi rewizyjnemu, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
3. Po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego na dzień zakończenia likwidacji, likwidator zgłasza do Krajowego Rejestru Sądowego wniosek o wykreślenie Spółdzielni z Krajowego Rejestru Sądowego oraz przekazuje księgi i dokumenty zlikwidowanej Spółdzielni do przechowania. Wykreślenie powinno być ogłoszone przez Sąd.

§ 171.

W razie zaspokojenia wszelkich należności przypadających od Spółdzielni i złożenia do depozytu sądowego kwot na zabezpieczenie należności spornych lub niewymagalnych, Spółdzielnia może ulec wykreśleniu z Krajowego Rejestru Sądowego przed zakończeniem prowadzonych przez nią lub przeciwko niej sporów sądowych. W takim wypadku w miejsce Spółdzielni wchodzi jako strona związek

rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona. Związek rewizyjny obowiązany jest do przekazania kwot uzyskanych w wyniku sporu na cele określone stosownie do art. 125 § 5 i 6 ustawy Prawo spółdzielcze.

§ 172.

1. Po wykreśleniu Spółdzielni z Krajowego Rejestru Sądowego likwidator odpowiada wobec wierzycieli Spółdzielni za wyrządzone im szkody przez niedopełnienie swoich ustawowych obowiązków.
2. Przepis paragrafu poprzedzającego stosuje się odpowiednio do członków ostatniego Zarządu Spółdzielni wykreślonej z Krajowego Rejestru Sądowego, w trybie określonym w art. 115 ustawy Prawo spółdzielcze.

§ 173.

Minister Sprawiedliwości, w porozumieniu z Ministrem Edukacji Narodowej oraz po zasięgnięciu opinii Krajowej Rady Spółdzielczej, określi w drodze rozporządzenia sposób i czas przechowywania ksiąg i dokumentów zlikwidowanych Spółdzielni oraz organizacji spółdzielczych.

ROZDZIAŁ XIII

UPADŁOŚĆ SPÓŁDZIELNI

§ 174.

1. Ogłoszenie upadłości Spółdzielni następuje w razie jej niewypłacalności.
2. Jeżeli według sprawozdania finansowego Spółdzielni ogólna wartość jej aktywów nie wystarcza na zaspokojenie wszystkich zobowiązań, zarząd powinien niezwłocznie zwołać Walne Zgromadzenie, na którego porządku obrad zamieszcza sprawę dalszego istnienia Spółdzielni.
3. Pomimo niewypłacalności Spółdzielni Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o dalszym istnieniu Spółdzielni, jeżeli wskaże środki umożliwiające wyjście jej ze stanu niewypłacalności.
4. W razie podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały o postawieniu Spółdzielni w stan upadłości, Zarząd Spółdzielni obowiązany jest

niezwłocznie zgłosić do Sądu wniosek o ogłoszenie upadłości.

§ 175.

Z wnioskiem o ogłoszenie upadłości Spółdzielni będącej w stanie likwidacji obowiązany jest wystąpić do sądu likwidator niezwłocznie po stwierdzeniu niewypłacalności Spółdzielni.

§ 176.

Na wniosek wierzyciela, który zgłosił wniosek o ogłoszenie upadłości Spółdzielni, sąd może zarządzić postawienie jej w stan upadłości pomimo uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni o dalszym jej istnieniu.

§ 177.

Jeżeli ze sprawozdania finansowego sporządzonego przez zarząd lub przez likwidatora wynika, że majątek Spółdzielni, która zaprzestała swej działalności, nie wystarcza na pokrycie kosztów postępowania upadłościowego, a wierzyciele nie wyrażą zgody na ich pokrycie, sąd na wniosek wierzycieli lub Krajowej Rady Spółdzielczej zarządzi wykreślenie Spółdzielni z Krajowego Rejestru Sądowego, zawiadamiając o tym wierzycieli i Krajową Radę Spółdzielczą. W takim wypadku nie przeprowadza się postępowania upadłościowego.

§ 178.

Przepisy o organach Spółdzielni stosuje się także podczas postępowania upadłościowego, jeżeli z przepisów prawa upadłościowego nie wynika inaczej.

§ 179.

Po ogłoszeniu upadłości członkowie Spółdzielni, na żądanie syndyka upadłości, niezwłocznie uiszczają niewpłaconą jeszcze część udziału.

§ 180.

Po ukończeniu postępowania upadłościowego syndyk upadłości zgłosi do sądu rejestrowego wniosek o wykreślenie Spółdzielni z Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 181.

Do postępowania upadłościowego w sprawach nieuregulowanych niniejszą ustawą stosuje się przepisy prawa upadłościowego.

ROZDZIAŁ XIV

PRZEPISY KARNE

§ 182.

1. Kto, będąc członkiem Zarządu Spółdzielni mieszkaniowej, pełnomocnikiem, prokurentem, syndykiem albo likwidatorem, wbrew obowiązкови dopuszcza do tego, że Spółdzielnia nie zawiera umowy o przeniesienie własności lokalu, o której mowa w art. 12 ust. 1, art. 1714 ust. 1, art. 1715, art. 39, art. 48 lub art. 48¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych podlega karze ograniczenia wolności albo karze grzywny.
2. Kto, będąc członkiem Zarządu Spółdzielni mieszkaniowej, pełnomocnikiem, albo likwidatorem, wbrew obowiązкови dopuszcza do tego, że Spółdzielnia:
 - 1) nie udostępnia członkowi spółdzielni mieszkaniowej odpisów oraz kopii dokumentów o których mowa w art. 81 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 2) nie rozlicza kosztów budowy lokalu w terminach, o których mowa w art. 10 ust. 3 albo art. 18 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,podlega karze grzywny
3. W sprawach o czyny, o których mowa w art. 272 i 273, orzekanie następuje w trybie przepisów „Kodeksu postępowania w sprawach o wykroczenia”.

§ 183.

Kto, biorąc udział w tworzeniu Spółdzielni lub będąc członkiem jej zarządu lub rady albo likwidatorem, działa na jej szkodę, podlega karze pozbawienia wolności do lat 5 i grzywnie.

§ 184.

Kto, będąc członkiem zarządu Spółdzielni albo likwidatorem, nie zgłasza wniosku o upadłość Spółdzielni pomimo powstania warunków uzasadniających upadłość Spółdzielni, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.

§ 185.

Kto, będąc członkiem organu Spółdzielni albo likwidatorem wbrew przepisom ustawy:

- 1) nie poddaje Spółdzielni lustracji,
- 2) nie udziela lub udziela niezgodnych ze stanem faktycznym wyjaśnień lustratorowi, nie dopuszcza go do pełnienia obowiązków lub nie przedkłada stosownych dokumentów,
- 3) nie udostępnia członkom Spółdzielni protokołu lustracji,
- 4) nie zwołuje Walnego Zgromadzenia,
- 5) nie przygotowuje w terminie dokumentów dotyczących dokonania podziału w Spółdzielni, o którym mowa w art. 108b ustawy Prawo spółdzielcze,

podlega grzywnie albo karze ograniczenia wolności.

§ 186.

1. Kto, będąc członkiem organu Spółdzielni albo likwidatorem, ogłasza dane nieprawdziwe albo przedstawia je organom Spółdzielni, władzom państwowym, członkom Spółdzielni lub lustratorowi, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2.
2. Jeżeli sprawca działa nieumyślnie, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.

§ 187.

1. Osoba, która na podstawie ustawy może żądać ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, w razie bezczynności Spółdzielni może wystąpić do Sądu z powództwem na podstawie art. 64 Kodeksu cywilnego w związku z art. 1047 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego. Pozew wolny jest od opłaty sądowej zaś koszty postępowania sądowego pokrywa Spółdzielnia.
2. Postanowienia niniejszego Statutu nie naruszają praw już nabytych przez członków oraz organy Spółdzielni.
3. Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Zebranie Przedstawicieli Członków z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

ROZDZIAŁ XV

PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I
KOŃCOWE

§ 188.

1. W sprawach nieuregulowanych w Statucie mają zastosowanie odpowiednie przepisy:
 - Ustawy z dnia 16 września 1982 r. „Prawo Spółdzielcze” (tekst jednolity Dz. U. 2013r. poz. 1443 z późn. zmianami),
 - Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 1222 z późn. zmianami),
 - Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o Ochronie Praw Lokatorów, Mieszkaniowym Zasobie Gminy, o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 150),
 - Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o Własności Lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 z późn. zmianami),
 - Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o Dodatkach Mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. Nr 2013r. poz. 966, 984),
 - Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16 z 1964 r. poz. 93 z późn. zmianami).
2. Niniejszy Statut został uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 28.06.2008r. Uchwałą nr 11/II/2008r., a następnie znowelizowany Uchwałą nr 3/2012 I i II Części Walnego Zgromadzenia z dnia 29 i 31 maja 2012r. oraz Uchwałą nr 8/2015 Walnego Zgromadzenia z dnia 05 maja 2015r. oraz Uchwałą nr 14/2018 Walnego Zgromadzenia z 08 Maja 2018r.

Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
stwierdza zgodność ze statutem przyjętym do akt
rejestrowych nr KRS. 0000083946

Kraków, dnia 18 GRU 2018

Starszy Sekretarz Sądowy

Małgorzata Basta
Małgorzata Basta