

SĄD REJONOWY
dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie
XI WYDZIAŁ GOSPODARCZY
Krajowego Rejestru Sądowego
31-547 Kraków, ul. Przy Rondzie 7
tel. 12-349-20-66

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"GRODZKA"

30-198 Kraków, ul. Wierzyńskiego 22/LU1
tel. 12 637-62-37 fax. 12 637-97-67
NIP: 677-21-63-246; Regon 357423623

STATUT

Spółdzielni Mieszkaniowej „GRODZKA”

Kraków

7 grudnia 2022 r.

SPIS TREŚCI

ROZDZIAŁ I	-	POSTANOWIENIA OGÓLNE
ROZDZIAŁ II	-	CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI
ROZDZIAŁ III	-	ZASPOKAJANIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH
ROZDZIAŁ IV	-	WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE
ROZDZIAŁ V	-	ORGANY SPÓŁDZIELNI
ROZDZIAŁ VI	-	GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI
ROZDZIAŁ VII	-	ŁĄCZENIE, PODZIAŁ I LIKWIDACJA SPÓŁDZIELNI
ROZDZIAŁ VIII	-	LUSTRACJA SPÓŁDZIELNI
ROZDZIAŁ IX	-	POSTANOWIENIA KOŃCOWE

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „GRODZKA” w Krakowie.
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa „GRODZKA” w Krakowie, zwana dalej „Spółdzielnią”, działa na podstawie przepisów:
 - 1) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach mieszkaniowych /t.j.: Dz.U. z 2018r., poz. 845, z późn. zmianami/,
 - 2) ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze /t.j. Dz.U. z 2017 r., poz. 1560, z późn. zmianami/, z zastrzeżeniem :
 - a) przepisów w/w ustawy dotyczących wystąpienia ze spółdzielni;
 - b) przepisów w/w ustawy dotyczących udziałów i wpisowego oraz obowiązku złożenia deklaracji w celu przyjęcia w poczet członków spółdzielni.
 - 3) ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. – o własności lokali /t.j. Dz.U.z 2018r., poz. 716, z późn.zmianami/,
 - 4) ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. – o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego / t.j. Dz.U. z 2016r., poz. 1610, z późn.zmianami/;
 - 5) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. – o gospodarce nieruchomościami /t.j. Dz.U. z 2018r., poz. 121, z późn. zmianami/;
 - 6) innych ustaw oraz zarejestrowanego Statutu.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Kraków.
2. Terenem działania Spółdzielni jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Spółdzielnia może się zrzeszać w związkach spółdzielczych oraz przystępować do innych organizacji społecznych.
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych albo lokali o innym przeznaczeniu, a także zaspokajanie potrzeb gospodarczych, społecznych, oświatowych i kulturalnych osób zamieszkujących w nieruchomościach Zarządzanych przez Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może także zaspokajać potrzeby mieszkaniowe osób nie będących jej członkami, przez wynajem, dzierżawę lub sprzedaż im samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych albo lokali o innym przeznaczeniu.
3. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - a) 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,
 - b) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - c) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - d) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,

- e) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu ich sprzedaży na rzecz osób nie będących członkami;
 - f) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków, zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej własność lub współwłasność;
 - g) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni, na podstawie umowy zawartej z właścicielem tej nieruchomości;
4. Spółdzielnia może prowadzić działalność społeczną i oświatowo – kulturalną na rzecz swoich członków i ich środowisk.

§ 4

Dla realizacji celów i zadań określonych w § 3 Spółdzielni:

- a) prowadzi działalność inwestycyjno-budowlaną,
- b) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
- c) buduje i nabywa domy mieszkalne, lokale użytkowe oraz urządzenia pomocnicze i gospodarcze,
- d) zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie członków Spółdzielni oraz nieruchomościami oddanymi jej w Zarząd na podstawie umowy zawartej z właścicielami tych nieruchomości,
- e) prowadzi działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z przedmiotem działalności Spółdzielni,
- f) prowadzi wykonawstwo własne i/lub jako inwestor zastępczy,
- g) prowadzi sprzedaż i wynajem mieszkań, domów jednorodzinnych i lokali użytkowych, w tym garaży i miejsc postojowych.
- h) wydzierżawia grunty stanowiące jej własność, współwłasność lub będące w jej użytkowaniu wieczystym,
- i) zaciąga kredyty na realizację przedsięwzięć inwestycyjnych,
- j) może tworzyć organizacje gospodarcze lub przystępować do nich.

§ 5

Ilekoć w niniejszym Statucie jest mowa, bez bliższego określenia, o:

- 1) „**Spółdzielni**” –
rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „GRODZKA” w Krakowie;
- 2) „**Statucie**” –
rozumie się przez to niniejszy Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „GRODZKA” w Krakowie;
- 3) „**Zarządzie**” –
rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „GRODZKA” w Krakowie;
- 4) „**Radzie**” –
rozumie się przez to Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „GRODZKA” w Krakowie;
- 5) „**Członku**” –
rozumie się przez to członka Spółdzielni Mieszkaniowej „GRODZKA” w Krakowie;
- 6) „**ustawie**” –
rozumie się przez to ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach mieszkaniowych /t.j.: Dz.U. z 2013r., poz. 1222, z późn.zm./;
- 7) „**lokalu**” –
rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, a także dom jednorodzinny,
- 8) „**lokalu o innym przeznaczeniu**” –
rozumie się przez to lokal użytkowy, pomieszczenie gospodarcze, garaż lub miejsce postojowe w wielostanowiskowym garażu;

- 9) „**domu jednorodzinnym**” –
rozumie się przez to dom mieszkalny, jak również samodzielna część domu bliźniaczego lub szeregowego przeznaczonego przede wszystkim do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.
- 10) „**spółdzielczych prawach do lokali**” –
rozumie się przez to spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych lub spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
- 11) „**wartości rynkowej lokalu**” –
rozumie się przez to wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie przepisów Działu IV Rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. – gospodarce nieruchomościami /;
- 12) „**ekspektatywie**” –
rozumie się przez to powstające z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu roszczenie członka Spółdzielni o ustanowienie odrębnej własności lokalu („ekspektatywa odrębnej własności lokalu”);
- 13) „**osobie bliskiej**” –
rozumie się przez to zstępного, wstępного, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu;
- 14) „**użytkownikowi lokalu**” –
rozumie się przez to osobę, której przysługuje tytuł prawny do lokalu, a w szczególności spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu lub najemcy;
- 15) „**właścicieli lokalu**” –
należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną, która posiada odrębną własność lokalu potwierdzoną wpisem do księgi wieczystej;
- 16) „**pomieszczeniu przynależnym**” –
należy przez to rozumieć pomieszczenie zajmowane na podstawie tytułu prawnego pochodnego od tytułu prawnego do lokalu, stanowiące część składową lokalu, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegało lub było położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem;
- 17) „**nieruchomości**” –
należy przez to rozumieć część powierzchni ziemskiej, stanowiącej odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności;
- 18) „**nieruchomości wspólnej**” -
należy przez to rozumieć grunt lub część budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali;
- 19) „**mieniu spółdzielni**” -
należy przez to rozumieć mienie będące własnością Spółdzielni, w tym w szczególności:
- nieruchomości zabudowane budynkami, drogami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach niemieszkalnych, służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej, i innej,
- nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzeniami sieci technicznego uzbrojenia terenu, położone poza terenem nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, a związane z funkcjonowaniem osiedli mieszkaniowych;
- oraz nieruchomości niezabudowane;
- 20) „**funduszu remontowym**” –
należy przez to rozumieć fundusz przeznaczony na remonty zasobów mieszkaniowych i związanej z nimi infrastruktury, pochodzący z odpisów na ten fundusz obciążający koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

ROZDZIAŁ II

CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

A. Przyjmowanie w poczet członków

§ 6

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i osoby prawne.
2. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”lub
- 5) będąca założycielem spółdzielni z tym zastrzeżeniem, że członkostwo założycieli ustaje, jeżeli w ciągu 3 (trzech) lat od chwili wpisania Spółdzielni do KRS, Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu lub nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.
3. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze, własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni. Osobie takiej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
5. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
6. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa własności – mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 7

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z mocy prawa, z chwilą :
 - 1) Nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) Nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) Zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) Zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) Upływu terminu jednego roku, w odniesieniu do następcy prawnego zmarłego członka (osoby bliskiej), jeżeli przed upływem powyższego terminu, jedna z współuprawnionych

- osób, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z zastrzeżeniem pkt. 6),
- 6) Prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, jeżeli w sytuacji, wskazanej w pkt. 5), więcej niż jedna osoba złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 7) Wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego, w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.
2. Zasady dotyczące członkostwa w Spółdzielni stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługują prawa do miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącym lub prawo do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
 3. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 1 i/lub 2.
 4. Członek Spółdzielni lub osoba starająca się o członkostwo w Spółdzielni obowiązana jest złożyć i aktualizować deklarację Członka Spółdzielni, w której winny być zawarte następujące dane :
 - 1) Imię i nazwisko oraz adres zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
 - 2) Adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwać jej prawo;
 - 3) Numer PESEL osoby fizycznej lub Numer NIP osoby prawnej;
 - 4) Oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych, w celach związanych z zarządzaniem nieruchomościami ;
 - 5) Dane kontaktowe, adres do korespondencji;
 5. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności – w formie pisemnej.

§ 8

1. W poczet członków Spółdzielni – w przypadkach innych niż nabycie członkostwa z samego prawa – przyjmuje Zarząd w drodze uchwały.
2. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w terminie 1 miesiąca , od dnia złożenia deklaracji w tej sprawie.
3. Zarząd jest zobowiązany zawiadomić zainteresowanego o treści uchwały w terminie 2 (dwóch) – tygodni od daty jej podjęcia. Uchwała Zarządu odmawiająca przyjęcia w poczet członków winna zawierać uzasadnienie i pouczenie o sposobie i terminie odwołania się.
4. Od uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków, zainteresowanemu przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni, od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale Zarządu.
5. Odwołanie, o którym mowa w ust. 4 powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. O decyzji Rady Nadzorczej zainteresowany powinien być zawiadomiony w ciągu 2 tygodni od dnia podjęcia uchwały wraz z jej uzasadnieniem. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 9

1. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem 2 Członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
2. Zmiany danych zawartych w deklaracji powinny być dokonywane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 10

Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osób spełniających wymogi ustawowe i statutowe.

§ 11

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

B. Wpisowe i udziały – przepisy przejściowe

§ 12

1. Od dnia 09 września 2017r. – w związku ze zmianą przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i zmiany przepisów Prawo spółdzielcze - Członkowie Spółdzielni nie wnoszą wpisowego i udziałów.
2. Jeżeli udział był wniesionym przed dniem wejścia zmiany przepisów, o której mowa w ust. 1, to w przypadku ustania członkostwa, były członek może ubiegać się o zwrot wniesionych udziałów w nominalnej wysokości.
3. Zwrot, o którym mowa w ust. 2 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z wnioskiem o w tej sprawie.

§ 13

Wpisowe wniesione przed dniem 09 września 2017r. nie podlega zwrotowi.

C. Prawa i obowiązki członków

§ 14

1. Członkowi Spółdzielni przysługują uprawnienia wynikające z postanowień Statutu, przepisów ustawy i prawa spółdzielczego.
2. Członek Spółdzielni uprawniony jest w szczególności do:
 - 1) wybierania i bycia wybranym do organów Spółdzielni (biernie i czynne prawo wyborcze), z wyłączeniem członków, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych,
 - 2) ubiegania się o zawarcie ze Spółdzielnią umów:
 - a) o budowę lokalu,
 - b) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - c) o ustanowienie odrębnej własności lokalu,

- na warunkach określonych w niniejszym Statucie i w ustawie,
- 3) ubiegania się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy przeniesienia własności lokalu, jeżeli przysługuje mu do tego lokalu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze 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 zamieszkające,
 - 6) przeglądania rejestru członków,
 - 7) otrzymania od Spółdzielni odpisu Statutu i obowiązujących w Spółdzielni regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi.
 - 8) żądania przedstawienia kalkulacji opłat;
 - 9) 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,
 - 10) wystąpienia z wnioskiem o zawarcie ugody z Zarządem w przypadku wystąpienia zaległości czynszowych co do ich spłaty;
 - 11) zgłoszenia w trybie art. 8³ ust.10 ustawy projektów uchwał i żądań zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku Walnego Zgromadzenia lub jego części. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków,
 - 12) zgłaszania poprawek do projektów uchwał w trybie art. 8³ ust. 12 ustawy, tj. nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części,
 - 13) żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w trybie art. 8³ ust. 3 pkt. 2 ustawy, tj. przez przynajmniej jedną dziesiątą, nie mniej jednak niż dziesięciu członków.
 - 14) dochodzenia swoich uprawnień w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym o na drodze sądowej.
3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób, a w szczególności wówczas, gdy umowy te zawierają dane podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. – o ochronie danych osobowych (t.j.Dz.U. z 2014r. poz.1182, z późn.zm.) lub rozporządzenia UE z dnia 25 maja 2016r. o ochronie danych osobowych zw. RODO lub jeżeli informacje stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993r. – o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (t.j. Dz.U. z 2003, Nr 153, poz. 1503, z późn.zm.), albo 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. 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.
5. 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.

§ 15

1. Członek jest obowiązany w szczególności:

- 1) stosować się do postanowień Statutu i opartych na nim regulaminów – a w szczególności regulaminu porządku domowego – oraz uchwał organów Spółdzielni;
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany w wymaganej wysokości;
- 3) regularnie uiszczać opłaty związane z eksploatacją i użytkowaniem lokali oraz nieruchomości wspólnych w części przypadającej na jego lokal w wysokości określonej przez Spółdzielnię;
- 4) uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni, w kosztach działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej oraz zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów, poprzez wniesienie wkładu budowlanego lub mieszkaniowego na zasadach określonych w umowie i Statucie oraz przez terminowe uiszczanie opłat związanych z korzystaniem z lokalu;
- 5) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji lub we wniosku złożonym w związku z ubieganiem się o zawarcie umowy o budowę lokalu;
- 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie ilości osób zamieszkających w lokalu;
- 7) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym;
- 8) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nieutrudniający korzystanie z nich przez innych użytkowników, stosownie do postanowień regulaminów dotyczących zachowania miru i porządku domowego;
- 9) zawiadomić Spółdzielnię o wynajmowaniu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu mieszkalnego, jeżeli miałyby ono wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni;
- 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 kontroli sprawności technicznej zainstalowanych w tym lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz dokonania odczytu wskazań tych urządzeń;

2. Członek Spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli spółdzielni za jej zobowiązania.

D. Ustanie członkostwa

§ 16

Członkostwo Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 6) rozwiązanie umowy o budowę lokalu;
- 7) podjęcia przez właścicieli lokali, o których mowa w art. 24.1 ust. 1 i art. 26 ustawy – uchwały w przedmiocie zastosowania przepisów ustawy o własności lokali do ich praw i obowiązków w zakresie zarządu;
- 8) nie ustanowienia na rzecz założycieli spółdzielni – spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie zawarcie umowy o budowę lokalu - w ciągu 3 lat od wpisania nowopowstałej Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 17

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

§ 18

1. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi.
2. Oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa winno być pod rygorem nieważności złożone na piśmie.
3. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące, a bieg terminu wypowiedzenia rozpoczyna się w pierwszym dniu miesiąca następującego po miesiącu, w którym wypowiedzenie zostało złożone.

§ 19

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

E. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 20

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

§ 21

1. O sposobie załatwienia wniosku członek powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 2 tygodni od jego rozpatrzenia przez Zarząd.
2. Pismo zawiadamiające o negatywnym załatwieniu wniosku powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o skutkach nie zachowania określonego tam terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek niełoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być doręczone członkom Spółdzielni za potwierdzeniem odbioru, na adres ostatnio przez nich podany w deklaracji członkowskiej. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.
4. Spółdzielnia doręcza członkowi pisma pod wskazany przez niego adres. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu, uważa się za doręczone prawidłowo. W takim przypadku za dzień doręczenia uznaje się dzień zwrotu przesyłki przez pocztę.

§ 22

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

§ 23

1. Od uchwały w sprawie między członkiem a Spółdzielnią podjętej w pierwszej instancji przez Radę Nadzorczą, członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty otrzymania odpisu uchwały.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało doręczone Spółdzielni przynajmniej na 14 dni przed terminem Zebrania.
3. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w tym trybie postępowania wewnątrzspółdzielczego ostateczna.
4. Odpis uchwały Walnego Zgromadzenia wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

§ 24

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

ROZDZIAŁ III

ZASPOKAJANIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH

1. Postanowienia ogólne

§ 25

Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni, Spółdzielnia może :

- a) Ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność spółdzielni;
- b) Ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży w budynkach stanowiących własność Spółdzielni;
- c) Wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne, użytkowe i garaże.

§ 26

1. Przed rozpoczęciem każdej inwestycji mieszkaniowej Rada Nadzorcza zatwierdza plan rzeczowo finansowy inwestycji w oparciu o uchwalony przez Radę Nadzorczą Regulamin rozliczania inwestycji mieszkaniowej i ustalania kosztu budowy poszczególnych lokali.
2. Regulamin, o którym mowa w ust. 1 powinien zostać udostępniony każdej osobie ubiegającej się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu.

§ 27

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 stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
3. Wstępna wysokość wkładu oraz wysokość i terminy wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu mogą zostać zmienione w formie aneksu do umowy o budowę lokalu.
4. Końcowe rozliczenie zadania inwestycyjnego winno zostać sporządzone przez Spółdzielnię po zakończeniu odbioru końcowego całości robót budowlanych wchodzących w zakres tego zadania, nie później jednak niż w terminie 6 miesięcy od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie tego budynku.

2. Umowy o Budowę Lokalu

§ 28

1. Z osobą ubiegającą się o uzyskanie prawa do lokalu pochodzącego z nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa o budowę lokalu powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu lub o ustanowienie spółdzielczego

lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3. Umowa o budowę lokalu powinna być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 29

1. Każda umowa o budowę lokalu powinna zawierać także:
 - a) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie prawa na jej rzecz - do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - d) określenie kar umownych oraz innych zasad odpowiedzialności finansowej członka Spółdzielni za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy,
 - e) określenie położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - f) imienne oznaczenie osób, które wspólnie ubiegają się o ustanowienie prawa do tego lokalu,
 - g) terminy realizacji wnoszenia wpłat.
2. Zobowiązanie do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal, osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa na jej rzecz wypełnia przez wniesienie wkładu budowlanego, zależnie od rodzaju prawa do lokalu, o którego ustanowienie się ubiega.
3. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, i wymaga pisemnej zgody większości tych osób, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

§ 30

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie prawa na jej rzecz lub przez Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa na jej rzecz lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał następujących warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego byłaby poważnie utrudniona:
 - a) nie wniósł wymaganej zaliczki na poczet wkładu budowlanego,
 - b) zalega z wpłatami na poczet kosztów budowy,
 - c) uchyla się od dopełnienia formalności (złożenia oświadczeń, dostarczenia dokumentów), bez których Spółdzielnia nie może uzyskać kredytu bankowego albo pomocy budżetowej na pokrycie części kosztów realizowanego zadania inwestycyjnego.
3. Przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, Spółdzielnia winna wyznaczyć osobie ubiegającej się o ustanowienie prawa na jej rzecz albo jego następcy prawnemu dodatkowy 10-dniowy termin na wypełnienie zobowiązań.
4. Osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa na jej rzecz może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy:
 - a) wzrost rzeczywistych kosztów budowy w trakcie realizacji zadania inwestycyjnego przekroczy 10% wartość budowy,
 - b) określony w umowie termin ukończenia budowy zostanie przekroczony, z przyczyn zależnych od wykonawcy robót, o ponad 6 miesięcy.
5. Przesłanki przewidziane w ust. 4 nie obejmują sytuacji, w których wzrost kosztów budowy został spowodowany zmianą zastosowanych technologii, na wniosek (lub za zgodą)

większości członków, z którymi zawarto umowy o budowę lokalu w ramach tej inwestycji, ani też sytuacji, gdy termin ukończenia budowy uległ przesunięciu na skutek niekorzystnych warunków atmosferycznych albo konieczności wykonania - na indywidualny wniosek osoby ubiegającej się o ustanowienie prawa na jej rzecz - robót dodatkowych.

6. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na rozwiązanie umowy za obopólnym porozumieniem stron, jeżeli z uzasadnionych przyczyn osobistych (np. utrata pracy, śmierć osoby przewidzianej do wspólnego zamieszkania w budowanym lokalu) osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa na jej rzecz nie jest w stanie wypełniać postanowień umowy lub nie jest nadal zainteresowany uzyskaniem prawa do tego lokalu.
7. Wypowiedzenie umowy może nastąpić z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, złożonego na koniec miesiąca kalendarzowego.

3. Tytuły prawne do Lokali

§ 31

Tytułem prawnym do lokalu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni jest :

- A) Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
- B) Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- C) Prawo odrębnej własności lokalu;
- D) Umowa najmu lokalu.

A) Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 32

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie na jej rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa, o której mowa w ust. 1, wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności i powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a nadto zawierać :
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalania kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu.
3. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu – wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w niniejszym Statucie, w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. 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 z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 33

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo – lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a osoba ta zobowiązuje się wnieść

wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i Statucie Spółdzielni.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między osobą, która ubiega się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 34

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa, a w przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ustawy, z chwilą prawomocności orzeczenia sądu w sprawie z powództwa Spółdzielni o wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu oraz w przypadku śmierci osób uprawnionych lub uprawomocnienia się uchwały Rady Nadzorczej o wygaśnięciu prawa w przypadkach określonych w statucie, wobec niedokonania przez uprawnionych czynności zachowawczych.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ustawy, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania się tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez Sąd o wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu.
3. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.
4. Roszczenie, o którym mowa w ust.1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

§ 35

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

§ 36

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten powinien w terminie 1 roku od dnia śmierci współmałżonka, złożyć deklarację członkowską.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 37

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w następstwie śmierci uprawnionego, 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 ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z uwzględnieniem iż umowa ta winna, co najmniej określać :
 - 1) członka Spółdzielni, spośród osób bliskich realizujących roszczenie, o którym mowa w ust. 1;
 - 2) wartość wkładu mieszkaniowego, związanego z ustanawianym prawem;
 - 3) oznaczenie lokalu, z którym związane jest lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu;
 - 4) wskazanie osób, zamieszkujących wspólnie z członkiem, na rzecz którego prawo jest ustanowione.

B) Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 38

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład budowlany oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w niniejszym Statucie.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a także spadkobiercy, zapisobiorcy lub licytanta.

§ 39

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

§ 40

Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.

§ 41

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, łącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu.
2. W razie, gdy spadkobiercy nie wyznaczą pełnomocnika w terminie określonym w ust. 2, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela, posiadającego takie same zadania i kompetencje, jak pełnomocnik.

§ 42

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ustawy, 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.

§ 43

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

§ 44

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.

C) Prawo odrębnej własności lokalu

§ 45

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu pochodzącego z nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta winna , być pod rygorem nieważności zawarta w formie pisemnej.
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 prawem przewidziane.
3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię, z przyczyn i na zasadach określonych w Statucie, a także w przypadku nie dotrzymania przez członka Spółdzielni tych warunków umowy, bez spełnienia których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

§ 46

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

§ 47

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

§ 48

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

§ 49

1. Wnoszenie zaliczek na poczet wkładu budowlanego przypadających do zapłaty w trakcie realizacji inwestycji, może być rozłożone na raty.
2. W przypadku rozłożenia części wkładu budowlanego na raty lub sfinansowania części wkładu budowlanego ze środków kredytu bankowego zaciągniętego przez Spółdzielnię,

osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu zobowiązana jest do spłaty części kredytu przypadającego na jego lokal z tytułu nie wniesionej części wkładu.

3. W sytuacjach, o których mowa w ust. 2, Spółdzielnia uzależni ustanowienie lub przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu od ustanowienia na tym prawie hipoteki zabezpieczającej spłatę zadłużenia z tytułu nie wniesionej części wkładu.
4. Wysokość wkładu budowlanego i wymaganej zaliczki na wkład budowlany oraz wysokość i terminy spłaty rat pozostałej części wkładu budowlanego – określa Zarząd, w oparciu o postanowienia Statutu i przyjętego w oparciu o Statut – regulaminu.

§ 50

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.

§ 51

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 52

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

§ 53

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków, nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiorcy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 54

Większość właścicieli lokali w budynku lub 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 będą

miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali na zasadach, o jakich mowa w art. 24.1. ust. 1 ustawy

§ 55

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

D) Najem Lokali i Dzierżawa Terenu

§ 56

1. Spółdzielnia może wynajmować opróżnione lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu oraz miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym członkom Spółdzielni oraz osobom fizycznym i osobom prawnym nie będącym członkami spółdzielni.
2. Spółdzielnia może wydierżawiać grunty będące jej własnością lub współwłasnością oraz w jej użytkowaniu wieczystym.

§ 57

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub przez osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części – nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczeniem lokalu lub jego części.
2. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek lub osoba nie będąca członkiem obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tym fakcie.
3. Umowy zawarte przez członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub przez osobę będącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego lub spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu.

§ 58

Spółdzielnia może zgłosić do wynajmu na wolnym rynku lokale, co do których nie zawarto umów o ich budowę z członkami i których nie sprzedano na wolnym rynku.

§ 59

1. Tryb i zasady najmu i dzierżawy lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Szczegółowe zasady najmu i dzierżawy lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Umowa najmu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 60

1. Tryb i zasady dzierżawy gruntów będących własnością lub współwłasnością oraz w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Szczegółowe zasady dzierżawy gruntów będących własnością lub współwłasnością oraz w jej użytkowaniu wieczystym Spółdzielni określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Umowa dzierżawy gruntów będących własnością lub współwłasnością oraz w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

4. Zamiana Lokali

§ 61

1. Członkowie Spółdzielni mogą, za zgodą Zarządu dokonywać zamiany między sobą zajmowanych lokali mieszkalnych na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z członkami innych Spółdzielni zajmującymi lokale na zasadach lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, najemcami lokali należących do zasobów gminy lub innego dysponenta stale wynajmującego lokale, a także właścicielami lokali stanowiących odrębną własność.
2. Zamiana lokali mieszkalnych między członkami Spółdzielni a osobami, o których mowa w ust. 1, uzależniona jest od wyrażenia zgody dysponenta zamienianych lokali i zawarcia umowy najmu.
3. Zamiana lokalu mieszkalnego na lokal mieszkalny stanowiący odrębną własność, bądź o statusie własnościowego prawa wymaga przeniesienia prawa w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
4. Postanowienia ust. 1 – 3 stosuje się odpowiednio do lokali o innym przeznaczeniu.

5. Sprzedaż Lokali

§ 62

W przypadku, gdy Spółdzielnia podejmuje budowę budynków w celu sprzedaży znajdujących się w nim lokali, zasady i tryb ich sprzedaży określi regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 63

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal wolny od praw i roszczeń osób trzecich, Spółdzielnia sprzedaje w trybie przetargu nieograniczonego lub też reguluje status prawny tego lokalu w sposób zgodny z prawem, pod warunkiem ekwiwalentności transakcji i zasadności ekonomicznej dla Spółdzielni.
2. Zasady i tryb sprzedaży lokalu, o jakim mowa w ust.1 określi regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Lokale mieszkalne odzyskane przez Spółdzielnię, wolne od praw i roszczeń osób trzecich, mogą być tylko przedmiotem umowy o ustanowienie odrębnej własności.

§ 64

1. Spółdzielnia może zgłosić do sprzedaży na wolnym rynku lokale, co do których nie zawarto umów o ich budowę z członkami.

2. Ogłoszenie o sprzedaży winno nastąpić nie wcześniej niż po zakończeniu inwestycji i oddaniu lokali do użytkowania na podstawie uzyskanej prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Ogłoszenie takie publikowane jest w prasie lokalnej oraz przez zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i na jej stronie internetowej.
3. Tryb i zasady wyceny lokali przeznaczonych do sprzedaży na wolnym rynku, określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

6. Przekształcenia tytułów prawnych do lokali.

§ 65

1. Na pisemne żądanie osoby, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć – umowę przeniesienia własności po dokonaniu przez niego :
 - 1) Spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami;
 - 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 innych środków;
 - 3) Spłaty zadłużenia z tytułu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

§ 66

1. Na pisemny wniosek osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (mieszkalnego, użytkowego, garażu), Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z nią umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego :
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

§ 67

Koszty zawarcia umów, o których mowa w §67 i §68, w tym koszty zawarcia aktu notarialnego, podatku od czynności cywilno-prawnych, opłat skarbowych, kancelaryjnych oraz wieczystoksięgowych i inne – obciążają członka spółdzielni.

ROZDZIAŁ IV

WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE

§ 68

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub 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 będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali.
2. Z chwilą powstania wspólnoty mieszkaniowej ustaje członkostwo w Spółdzielni.
3. Z chwilą ustania członkostwa – właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na jego lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego.
4. Postanowienia ust. 3 stosuje się odpowiednio do właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni.
5. W przypadku podjęcia uchwały, o której owa w ust. 1, Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza się z właścicielami lokali z funduszu remontowego na danej nieruchomości.
6. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej, właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu, na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.

§ 69

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 o własności lokali.
2. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w danym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości – zawiadamia na piśmie właścicieli lokali o powstaniu wspólnoty mieszkaniowej z mocy prawa.
3. Z chwilą powstania wspólnoty mieszkaniowej, o której mowa w ust. 1 – ustaje członkostwo w Spółdzielni.
4. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, większość właścicieli lokali w budynku lub 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 odpowiednio art. 27 ustawy o zarządzie powierzonym.

ROZDZIAŁ V

ORGANY SPÓŁDZIELNI

1. Postanowienia ogólne

§ 70

1. Organami Spółdzielni są:
 - a) Walne Zgromadzenie,
 - b) Rada Nadzorcza,
 - c) Zarząd,
2. Podstawowym zadaniem wszystkich organów Spółdzielni jest ochrona praw członków wynikających z przepisów ustawy, prawa spółdzielczego i postanowień Statutu.

§ 71

1. W skład organów Spółdzielni, z wyłączeniem Zarządu, mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni nie mający pełnej zdolności do czynności prawnych nie posiada biernego prawa wyborczego do organów Spółdzielni.
3. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
4. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i pracownikiem Spółdzielni.
5. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
6. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako członkowie władz lub wspólnicy przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
7. Przez działalność konkurencyjną należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których członek Rady Nadzorczej lub Zarządu:
 - a) Prowadzi działalność analogiczną do działalności Spółdzielni określonej w niniejszym Statucie ;
 - b) Zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.

§ 72

1. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu przed upływem kadencji następuje także w głosowaniu tajnym. większością 2/3 głosów.
2. Na listach kandydatów do organów Spółdzielni obowiązuje kolejność alfabetyczna.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały w wyborach do organów Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za uchwałą.

§73

1. Członek organu Spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą w sprawie, która dotyczy wyłącznie jego uprawnień członkowskich lub praw majątkowych w Spółdzielni.
2. Członek organu Spółdzielni podlega ponadto wyłączeniu od głosowania w sprawach podmiotów gospodarczych, w których członek ten uczestniczy jako właściciel, wspólnik lub członek władz, prowadzących działalność na rzecz Spółdzielni lub z wykorzystaniem majątku Spółdzielni.
3. Na podstawie rozporządzenia UE z dnia 25 maja 2016r. RODO - Członkowie Rady Nadzorczej obowiązani są – z zastrzeżeniem postanowień ust. 4 – 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 informacji dotyczących sytuacji finansowej i gospodarczej Spółdzielni oraz zobowiązań wobec jej kontrahentów.
4. Obowiązek przestrzegania tajemnicy nie dotyczy danych i informacji, do których dostęp został zagwarantowany członkom Spółdzielni w ustawie, Prawie spółdzielczym, w innych ustawach lub w Statucie Spółdzielni.

2. Walne Zgromadzenie

§ 74

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.
3. Każdy członek ma jeden głos.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, związków rewizyjnych, w których Spółdzielnia jest zrzeszona, a także zaproszeni goście.

§ 75

1. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście, albo przez pełnomocnika.
2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Pełnomocnictwo powinno być udzielone w formie pisemnej pod rygorem nieważności i winno być dołączone w oryginale do protokołu Zgromadzenia.
4. Treść i forma pełnomocnictwa sprawdzana jest przez obsługę prawną Spółdzielni, przed dopuszczeniem do udziału w obradach Walnego Zgromadzenia.
5. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia, co powinien uwzględniać porządek obrad.

6. Pełnomocnictwo powinno zawierać imię i nazwisko mocodawcy i pełnomocnika oraz adres zamieszkania mocodawcy w zasobach Spółdzielni.
7. Pełnomocnicy, którzy przybędą po odczytaniu listy pełnomocników nie będą mogli uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu.

§ 76

1. Osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka.
2. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych.

§ 77

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 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 z lustracji oraz podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni;
- 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 zmian Statutu Spółdzielni;
- 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 i ich zastępców;
- n) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- o) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.

§ 78

1. W przypadku, gdy liczba członków Spółdzielni przekroczy 500 członków, Walne Zgromadzenie może być podzielone na części.
2. Zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza, przy czym członków uprawnionych do lokali położonych w obrębie jednej nieruchomości wspólnej nie można zaliczyć do różnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Członek Spółdzielni może uczestniczyć tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia. Członek dysponujący prawem do dwóch lub większej liczby lokali w zasobach Spółdzielni, składa do akt członkowskich pisemne oświadczenie, w której części Walnego Zgromadzenia zamierza uczestniczyć.

§ 79

1. Jeżeli w porządku obrad części Walnego Zgromadzenia znajdują się wybory do organów samorządowych Spółdzielni lub delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, członkowie Spółdzielni przed rozpoczęciem pierwszej części Walnego Zgromadzenia zgłaszają kandydatów do biura Zarządu Spółdzielni.
2. Zarząd, o potrzebie zgłaszania kandydatów do organów samorządowych Spółdzielni lub delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w który Spółdzielnia jest zrzeszona informuje członków Spółdzielni na 14 dni przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia.
3. Zarząd Spółdzielni przekazuje listę zgłoszonych kandydatów do komisji wyborczej każdej części Walnego Zgromadzenia.

§ 80

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
 - co najmniej 1/10 (jednej dziesiątej) ogólnej liczby członków Spółdzielni (nie mniej jednak niż 3 członków).
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.

§ 81

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się na piśmie wszystkich członków Spółdzielni, poprzez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń w budynkach Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni co najmniej 21 dni przed terminem obrad Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
2. Zawiadomienie powinno zawierać informacje o czasie, miejscu i porządku obrad, który zawierał będzie każdorazowo punkt „wolne wnioski”, a także informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć, w terminie określonym w ust. 1, członkom Rady Nadzorczej, związkowi rewizyjnemu, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Radzie Spółdzielczej.
4. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć – co najmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części – członkowi, który wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej o wykluczeniu lub wykreśleniu go ze Spółdzielni albo od uchwały o wygaśnięciu przysługującego członkowi spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

5. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta (w przypadku, gdy zostało poddane badaniu) oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad, wyklada się w lokalu Spółdzielni i zamieszcza na stronie internetowej w części dla członków co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi dokumentami.

§ 82

1. Projekty uchwał i żądania umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części ma prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza oraz Członkowie Spółdzielni. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
2. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, co najmniej na 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
3. Opracowywać projekty uchwał oraz dokonywać zmian porządku obrad Walnego Zgromadzenia może również z własnej inicjatywy Zarząd.
4. Uzupełniony porządek obrad podaje się do wiadomości członków i uprawnionych instytucji w sposób określony przy pierwszym zawiadomieniu, co najmniej na 14 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 83

1. W Walnym Zgromadzeniu lub jego częściach członkowie 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.
2. Członkowie Zarządu, jeżeli nie są członkami Spółdzielni, uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu z głosem doradczym.

§ 84

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

§ 85

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania ważnych uchwał bez względu na liczbę obecnych na nim członków.

2. Walne Zgromadzenie lub jego części mogą podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób i w terminach określonych w Statucie.
3. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
4. W sprawach nieuregulowanych w przepisach prawa i Statucie, w zakresie obradowania i podejmowania uchwał rozstrzyga na bieżąco prezydium Walnego Zebrania lub jego części.

§ 86

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 winni wchodzić co najmniej: Przewodniczący, jego Zastępca i Sekretarz.
3. Członkowie Prezydium Walnego Zgromadzenia wybierani są w głosowaniu jawnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
4. Prawo zgłaszania kandydatów do prezydium przysługuje każdemu uprawnionemu do głosowania obecnemu na Walnym Członkowi lub pełnomocnikowi członka.
5. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części.

§ 87

1. Po przeprowadzeniu wyborów prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom, Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.
2. Jeżeli prezydium inaczej nie postanowi, 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 protokołowaniem obrad.
3. Przewodniczący może zwrócić się do członka prezydium o wykonanie określonych czynności związanych z prowadzeniem obrad lub głosowaniem.

§ 88

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

§ 89

1. Przewodniczący odczytuje listę pełnomocnictw, a następnie porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu.
2. Walne Zgromadzenie większością głosów może skreślić z porządku obrad określone sprawy lub zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

3. Po ewentualnym skreśleniu lub zmianie kolejności spraw, porządek obrad zostaje poddany pod głosowanie. Przyjęcie porządku obrad następuje zwykłą większością głosów.
4. Każda z części Walnego Zgromadzenia może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, nie może skreślić z porządku obrad poszczególnych spraw oraz nie może odłożyć ich do następnego posiedzenia, a także odroczyć swe obrady.
5. Walne Zgromadzenie może również odłożyć poszczególne sprawy ujęte w porządku obrad do następnego posiedzenia, a także odroczyć obrady.

§ 90

1. Walne Zgromadzenie lub jego część wybiera komisje:
 - a) mandatowo-skrutacyjną, w składzie 3 – 5 osób
 - b) uchwał i wniosków, w składzie 3 osób
 - c) wyborczą, w składzie 3 osób (jeżeli jest w porządku obrad)
2. Walne Zgromadzenie lub jego część może wybrać także inne komisje określając ich zadania i skład.
3. W skład komisji mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni oraz pełnomocnicy członków.
4. Bezzwłocznie po ich wybraniu, komisje konstituują się wybierając ze swojego grona przewodniczącego, (zastępcę) i sekretarza.

§ 91

Do zadań komisji mandatowo-skrutacyjnej należy:

- 1) zbadanie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia lub jego części, a to terminowego zawiadomienia Członków o Zgromadzeniu i porządku obrad oraz sprawdzenie list obecności w celu ustalenia liczby obecnych i uprawnionych do udziału w Walnym Zgromadzeniu;
- 2) ustalenie (na podstawie list obecności) stanu obecności członków i pełnomocników na Walnym Zgromadzeniu lub jego części liczby członków Spółdzielni (wg rejestru członków) oraz sprawdzenie czy członkowie nie mający pełnej lub ograniczonej zdolności do czynności prawnych i pełnomocnicy członków osób prawnych – legitymują się odpowiednimi uprawnieniami;
- 3) bieżące kontrolowanie obecności w trakcie obrad;
- 4) obliczanie głosów oddanych w głosowaniach jawnych

§ 92

Do zadań komisji uchwał i wniosków należy:

- 1) rozpatrywanie projektów uchwał Walnego Zgromadzenia lub jego części i zgłoszonych do nich poprawek oraz formułowanie i przedstawianie Walnemu Zgromadzeniu lub jego części ostatecznych tekstów projektów tych uchwał
- 2) rozpatrywanie zgłoszonych w toku obrad wniosków i przedstawianie ich wraz z ze swoją opinią Walnemu Zgromadzeniu lub jego części.

§ 93

Do zadań komisji wyborczej należy:

- 1) zebranie zgłoszonych na piśmie kandydatów wybieranych do organów samorządowych Spółdzielni lub na zjazd delegatów związku rewizyjnego
- 2) opracowanie alfabetycznej listy kandydatów do organów Spółdzielni lub na zjazd delegatów związku rewizyjnego i przekazanie jej do prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części

- (lub przedstawienie przez przewodniczącego komisji Walnemu Zgromadzeniu lub jego części);
- 3) przeprowadzanie głosowania tajnego oraz obliczanie głosów i ogłaszanie wyników tego głosowania.

§ 94

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

§ 95

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.
2. Następnie przewodniczący komisji mandatowo-skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia lub jego części przedstawia protokół stwierdzający prawomocność odbywanego Walnego Zgromadzenia lub jego części, pod względem prawidłowości zwołania i ilości uczestniczących członków Spółdzielni oraz zdolności do podejmowania uchwał.
3. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady Walnego Zgromadzenia lub jego część referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd Spółdzielni.
4. Po zreferowaniu sprawy przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części 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 lub jego części może przedłużyć czas wystąpienia do 10 minut.
6. W razie przekroczenia dopuszczalnego czasu przemówienia lub odbiegnięcia od tematu, przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części zwraca mówcy uwagę, a jeżeli okaże się ona bezskuteczna odbiera mówcy głos.

§ 96

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

§ 97

1. Poza kolejnością przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części udziela także głosu w sprawie formalnej.
2. Za sprawę formalną uważa się wniosek o:
 - 1) przerwę w obradach
 - 2) ograniczenie czasu przemówień
 - 3) zamknięcie listy mówców w danej sprawie
 - 4) zamknięcie dyskusji w danej sprawie i przeprowadzenie głosowania
 - 5) przerwanie obrad i odroczenie ich dalszej części na inny termin

- 6) przeprowadzenie głosowania tajnego
 - 7) wnioski w innych sprawach formalnych mogących mieć znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad i głosowań, jak: sprawdzenie quorum, ponowne przeliczenie głosów itp.
3. Po zgłoszeniu wniosku w sprawie formalnej i wysłuchaniu głosów za i przeciw wnioskowi, przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części Zarządza bezzwłocznie głosowanie w sprawie tego wniosku.

§ 98

1. Po wyczerpaniu listy mówców oraz w przypadku przyjęcia wniosku formalnego, przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części, udziela głosu przewodniczącemu komisji wnioskowej w celu przedstawienia projektu uchwał i zgłoszonych do nich w toku dyskusji poprawek i wniosków.
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.
5. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają zwykłą większością głosów, z wyjątkiem spraw, dla których wymagana jest kwalifikowana większość, a to :
 - 1) większości $\frac{3}{4}$ głosów wymagają uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni, lub przywrócenia działalności Spółdzielni po jej postawieniu w stan likwidacji;
 - 2) większości $\frac{2}{3}$ głosów wymagają uchwały w sprawie uchwalenia i zmian Statutu, odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji oraz połączenia lub podziału Spółdzielni.
6. Uchwałę uważa się za podjętą przez Walne gromadzenie, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, a „za” uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Aby uchwała została podjęta głosów „za” musi być więcej niż łączna suma głosów „przeciw” i „wstrzymujących się”.

§ 99

1. Głosowanie jest jawne. Głosowanie tajne przeprowadza się tylko w sprawie wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej oraz delegata na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona. Głosowanie tajne Zarządza przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części także w innych sprawach, jeśli zażąda tego $\frac{1}{4}$ członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu lub jego części.
2. Głosowanie jawne odbywa się w sprawie każdej uchwały oddzielnie przez podniesienie ręki z mandatem na wezwanie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia lub jego części: „kto jest za uchwałą”, a następnie: „kto jest przeciw uchwale” i „kto się wstrzymał”. Głosowanie może się także odbywać za pomocą środków elektronicznych (pilotów, telefonów komórkowych itp.)
3. Głosowanie tajne odbywa się przy pomocy kart do głosowania, ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni i z oznaczeniem uchwały, której głosowanie dotyczy. Uprawnieni do

głosowania, głosujący za uchwałą wpisują na karcie do głosowania wyraz „ZA”, a głosujący przeciw uchwale wyraz „PRZECIW”.

4. Komisja mandatowo-skrutacyjna oblicza głosy oraz ogłasza wynik głosowania, na podstawie którego przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części stwierdza, czy uchwała została przyjęta. Wynik głosowania i stwierdzenie przewodniczącego powinno być odnotowane w protokole Walnego Zgromadzenia lub jego części w odniesieniu do każdej uchwały oddzielnie.

§ 100

1. Przystępując do wyborów do organów Spółdzielni przewodniczący Walnego Zgromadzenia wzywa do zgłaszania kandydatów
2. Wybory dokonywane są spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Każdy kandydat winien wyrazić zgodę na kandydowanie i złożyć oświadczenie o nie prowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni.
4. Zgłoszonych kandydatów komisja mandatowo-skrutacyjna wpisuje na listę kandydatów w kolejności alfabetycznej ich nazwisk.
5. Zgłaszający kandydata nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu lub jego części powinien przedstawić pisemną zgodę kandydata.
6. 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. O ważności oddanych głosów decyduje Komisja skrutacyjna
7. Karty do głosowania (karty wyborcze) uprawnionym do głosowania wręcza Komisja wyborcza, po czym przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części wyznacza czas na wypełnienie tych kart. Po upływie tego czasu głosujący wrzucają swoje karty do głosowania do urny.
8. Po zakończeniu oddawania głosów komisja wyborcza otwiera urnę, ustala liczbę wrzuconych kart, co stanowi liczbę głosujących, w tym liczbę kart nie ważnych, liczbę głosów oddanych ogółem na wszystkich kandydatów i liczbę głosów na poszczególnych kandydatów oraz imiona i nazwiska kandydatów wybranych. Wybrani zostają ci spośród kandydatów, którzy uzyskali w kolejności największą liczbę głosów (pozostali nie skreśleni na kartach). Wyniki głosowania podlegają wpisaniu do protokołu Walnego Zgromadzenia lub jego części.
9. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taka samą liczbę głosów, co powodowałoby przekroczenie liczby członków organu, do którego odbywają się wybory, przeprowadza się dodatkowo tajne głosowanie na tych kandydatów. Przepisy ust. 6-8 stosuje się tu odpowiednio.

§ 101

1. Wnioski, opinie i dezyderaty w sprawach nie objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części 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 lub jego części.

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 prawa spółdzielczego

§ 102

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia lub jego części. Jeżeli podjęte przez Walne Zgromadzenie lub jego części uchwały stanowią załącznik do protokołu, przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia lub jego części podpisują także te uchwały.
2. Protokoły, sprawozdania i inne materiały dotyczące obrad i głosowań przechowuje Zarząd Spółdzielni. Czas przechowywania określa odrębne przepisy.
3. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokół obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zamieszcza się na stronie internetowej Spółdzielni w części dostępnej dla Członków po jego wcześniejszej anonimizacji.

§ 103

Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych na nim członków.

§ 104

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków i wszystkie organy Spółdzielni.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Członek Spółdzielni może w trybie określonym w art. 42 prawa spółdzielczego wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia, jeżeli jest ona sprzeczna z ustawą, postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia części 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. 3, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia lub jego części w mocy wywołałoby dla członka

szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.

3. Rada Nadzorcza

§ 105

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 otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu, w tym:
 - a) Przewodniczący – w wysokości 50% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono;
 - b) Zastępcy Przewodniczącego i Sekretarz – w wysokości 40% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. – o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, obowiązującego w miesiącu za który wynagrodzenie wypłacono;
 - c) Pozostali członkowie Rady – w wysokości 30% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. – o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, obowiązującego w miesiącu za który wynagrodzenie wypłacono;

§ 106

1. Rada Nadzorcza składa się z 3 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni. Pracownik Spółdzielni nie może być Członkiem Rady Nadzorczej.
2. Liczebność Rady Nadzorczej ustalona przez Walne Zgromadzenie przed dokonaniem wyboru członków Rady, obowiązuje przez okres całej kadencji. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez tę osobę prawną.
3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Czas trwania kadencji liczy się od Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru, do Walnego Zgromadzenia, w którym dokonywane są wybory w trzecim roku trwania kadencji. Członkiem Rady Nadzorczej nie można być dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
4. Członek Rady Nadzorczej traci mandat przed upływem kadencji w razie:
 - a) zrzeczenia się mandatu,
 - b) ustania członkostwa Spółdzielni,
 - c) odwołania go przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów,
 - d) zawarcia ze Spółdzielnią umowy o pracę.
5. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, wchodzi do końca kadencji Rady Nadzorczej, kandydat na członka Rady, który na ostatnim Walnym Zgromadzeniu wybierającym Radę uzyskał największą kolejno po osobach wybranych do Rady ilość głosów. W razie równej liczby głosów decyduje losowanie, które przeprowadza Rada

Nadzorcza. W przypadku braku takiej osoby Rada Nadzorcza działa w zmniejszonym składzie do czasu wyborów uzupełniających na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

6. Wybór członków Rady Nadzorczej na daną kadencję stwierdza przewodniczący Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołu komisji Walnego Zgromadzenia.

§ 107

1. Do Rady Nadzorczej nie mogą kandydować ani zostać w ważny sposób wybrane osoby będące pracownikami Spółdzielni a także osoby, które sprawowały mandat członka Rady przez ostatnie dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić: osoby będące pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub pełnomocnikami w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej.
3. Członkowie Rady Nadzorczej oraz osoby pozostające z członkami Rady Nadzorczej w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej nie mogą zajmować się działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności. W takim wypadku najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

§ 108

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. Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich.
5. Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.
6. Zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni.

7. Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.
8. Składanie Walnemu Zgromadzeniu lub jego części sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.
9. Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych.
10. Wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców.
11. Uchwalanie regulaminów, z wyjątkiem regulaminów zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub jego części lub do kompetencji Zarządu.
12. Uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych, a także ustalanie stawek opłat za lokale oraz odpisów na fundusz remontowy i fundusz społeczno - kulturalny, zgodnie z zatwierdzonym na dany rok planem kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
13. Podejmowanie uchwał w sprawach zawieszenia członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności.
14. Podejmowanie – na wniosek większości właścicieli lokali zamieszkujących w budynku (budynkach), obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej – uchwał w sprawie zwiększenia obciążeń właścicieli lokali użytkowych położonych w tym budynku, z tytułu eksploatacji nieruchomości wspólnej.
15. Wykonywanie innych czynności przewidzianych w postanowieniach Statutu.
16. Ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

§ 109

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

§ 110

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

§ 111

1. Uchwała Rady Nadzorczej jest ważna, jeżeli została podjęta w obecności nie mniej niż 50% liczby członków Rady Nadzorczej, zwykłą większością głosów i za jej przyjęciem opowiedziało się co najmniej 2 członków Rady.
2. Uchwały Rady Nadzorczej w sprawach porządkowych oraz głosowania w sprawach personalnych (wybory), podejmowane są zwykłą większością oddanych głosów. Sprawy porządkowe określa regulamin, o którym mowa w ust. 3.

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

4. Zarząd

§ 112

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich uchwał nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie dla innych organów, a w szczególności:
 - 1) przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
 - 2) ustanawianie praw do lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży;
 - 3) sporządzanie projektów planów gospodarczych Spółdzielni,
 - 4) przedkładanie Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia projektów struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 5) sporządzanie projektów sposobu podziału nadwyżki bilansowej lub pokrycia strat,
 - 6) zabezpieczenia majątku Spółdzielni;
 - 7) zgłaszanie do Rady Nadzorczej wniosków w sprawie podjęcia uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 8) zawieranie z członkami umów:
 - a) o budowę lokalu,
 - b) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - c) o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - d) o przeniesienie własności domów lub lokali,
 - 9) zwoływanie Walnego Zgromadzenia oraz ustalanie proponowanego porządku obrad,
 - 10) sporządzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 11) udzielanie pełnomocnictw,
 - 12) nabywanie lub zbywanie środków trwałych, których nabycie lub zbycie nie jest zastrzeżone w Statucie do decyzji innych organów Spółdzielni,
 - 13) odpisywanie na straty, o ile wartość straty nie przekracza 10-krotnej wysokości obowiązującego minimalnego wynagrodzenia za pracę,

§ 113

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

5. Członkowie Zarządu oraz osoby pozostające z Członkami Zarządu w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia w linii bocznej nie mogą zajmować się działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania Członka Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
6. Członek Zarządu, Rady oraz Likwidator odpowiadają wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniami lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba że nie ponosi winy.

§ 114

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

§ 115

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

§ 116

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

ROZDZIAŁ VI

GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

1. Postanowienia ogólne

§ 117

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą a podstawie planów gospodarczo-finansowych zatwierdzonych uchwałą Rady Nadzorczej.
3. Spółdzielnia prowadzi Statutową działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi pozostającymi w jej Zarządzie.
4. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

§ 118

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 zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza określa w formie regulaminu szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy, prawa spółdzielczego i postanowień Statutu.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów opracowanych przez Zarząd i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

§ 119

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni z wpłat członków, osób nie będących członkami oraz innych środków, określonych w odrębnych przepisach, są:
 - 1) fundusz zasobowy,
 - 2) fundusz wkładów budowlanych, i mieszkaniowych,
 - 3) fundusz remontowy – prowadzony odrębnie dla każdej nieruchomości,
2. Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze celowe:
 - 1) fundusz inwestycyjny, powstający z wpłat członków, osób niebędących członkami oraz innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 2) fundusz infrastrukturalny,
 - 3) fundusz na spłatę kredytów długoterminowych,
 - 4) fundusz świadczeń socjalnych, tworzony według odrębnych przepisów.
3. Fundusze własne, inne niż określone w ust. 1 i 2, mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej w ramach obowiązujących przepisów.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 pkt. 4 oraz w ust. 2 pkt. 1–4, określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

§ 120

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

§ 121

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 oraz osoby niebędące członkami – w części dotyczącej pożytków z mienia Spółdzielni oraz przychodów z własnej działalności gospodarczej
 - 2) zwiększenie funduszu remontowego
 - 3) pokrycie wydatków związanych z prowadzoną działalnością społeczną, oświatową i kulturalną (ew. na zwiększenie funduszu społeczno-kulturalnego)
 - 4) zwiększenie funduszu zasobowego.

§ 122

1. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego.
2. Pokrycie straty obciążające fundusz, każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 123

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

§ 124

1. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy. Po zakończeniu roku obrotowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe, w tym bilans i rachunek wyników.
2. Roczne sprawozdanie Zarządu 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, wykląda się w lokalu Spółdzielni na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi sprawozdaniami.

2. Zasady rozliczania gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§ 125

Spółdzielnia gospodaruje 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.

§ 126

1. Ilekroć w niniejszym Statucie jest mowa o nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni – rozumie się przez to będące własnością Spółdzielni:
 - a) nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach mieszkalnych, służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - b) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu, związane z funkcjonowaniem osiedla,
 - c) nieruchomości niezabudowane.
2. Spółdzielnia gospodaruje nieruchomościami stanowiącymi jej mienie poprzez utrzymywanie ich w należyтым stanie technicznym i eksploataowanie, a także udostępnianie do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie danego osiedla lub budynku (grupy budynków).
3. Gospodarowanie nieruchomościami, o których mowa w ust. 1 pkt 1, polega w szczególności na czerpaniu pożytków prawnych z wynajmowania budynków oraz lokali o innym przeznaczeniu, a także z dzierżawy gruntów stanowiących własność lub pozostających w jej użytkowaniu wieczystym. Dochody uzyskane z działalności gospodarczej opisanej w zdaniu poprzedzającym, Spółdzielnia może przeznaczyć na częściowe obniżenie opłat eksploatacyjnych lub odpisów na fundusz remontowy obciążających użytkowników lokali będących członkami Spółdzielni.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w ust 1 pkt 2 i 3, obciążają wszystkich użytkowników lokali zamieszkujących wyodrębnione osiedle.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania budynków i lokali wykorzystywanych przez Spółdzielnię na cele administracyjne lub techniczne (np. biura, warsztaty, magazyny, pomieszczenia socjalne dla pracowników, garaże) obciążają wszystkich użytkowników lokali położonych w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni.

§ 127

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

§ 128

1. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, zalicza się w szczególności:
 - 1) opłaty za użytkowanie wieczyste, obciążające tę nieruchomość
 - 2) podatek od nieruchomości, obciążający tę nieruchomość,
 - 3) koszty ubezpieczenia budynku,
 - 4) koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych,
 - 5) koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych i wejść do budynku,
 - 6) koszty sprzątania części wspólnych nieruchomości,
 - 7) koszty centralnego ogrzewania części wspólnych budynku,
 - 8) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
 - 9) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
 - 10) koszty wywozu nieczystości,
 - 11) koszty remontów i konserwacji budynku,
 - 12) koszty obowiązkowych przeglądów budynku i badań sprawności instalacji technicznych budynku, określonych w prawie budowlanym,
 - 13) koszty remontów i konserwacji anteny zbiorczej lub instalacji telewizji kablowej,
 - 14) koszty utrzymania terenów zielonych, chodników i dróg dojazdowych,
 - 15) koszty remontów i konserwacji instalacji gazowej,
 - 16) koszty remontów i konserwacji instalacji elektrycznej,
 - 17) koszty administrowania osiedlem,
 - 18) koszty ochrony osiedla.
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 /t.j. Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm./ – przebudowę lub remont substancji budowlanej budynku lub znajdujących się w nim instalacji i urządzeń technicznych, finansowane są w ciężar funduszu remontowego, natomiast w zakresie napraw i bieżącej konserwacji – w ciężar opłaty eksploatacyjnej uiszczanej przez użytkowników lokali położonych w obrębie danej nieruchomości.
3. 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 tytułu opłat eksploatacyjnych za używanie lokali, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.

§ 129

1. Do kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności, zalicza się w szczególności:
 - 1) koszty centralnego ogrzewania,
 - 2) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
 - 3) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
 - 4) koszty wywozu nieczystości stałych,
 - 5) koszty remontów i konserwacji tego lokalu,
 - 6) koszty okresowych przeglądów znajdujących się w lokalu instalacji technicznych,
 - 7) koszt podatku od nieruchomości, w części odpowiadającej udziałowi lokalu w nieruchomości wspólnej,
 - 8) koszty wymiany i legalizacji urządzeń pomiarowych lub podzielników, mierzących dostawy mediów do lokalu,
 - 9) koszty administrowania osiedlem,
 - 10) koszty ochrony osiedla.
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.

§ 130

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. Podziału (przypisu) kosztów ogólnego Zarządu Spółdzielni na poszczególne rodzaje działalności i nieruchomości pozostające w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza.

3. Ustalanie i wnoszenie opłat za używanie lokali

§ 131

1. Wysokość stawek opłaty za używanie lokalu – zwanej dalej „opłatą eksploatacyjną” – oraz wysokość odpisu na fundusz remontowy, Spółdzielnia ustala i rozlicza oddzielnie dla każdej nieruchomości.
2. Podział opłaty za używanie lokali na opłatę eksploatacyjną i odpis na fundusz remontowy, dokonywany jest proporcjonalnie do udziału kosztów remontów w łącznych kosztach eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości.
3. 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.

4. 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.

§ 132

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni – przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami niniejszego Statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni – przez uiszczanie opłat, na zasadach jak członkowie Spółdzielni, zgodnie z postanowieniami niniejszego Statutu.
3. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, stanowiących mienie Spółdzielni – przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami niniejszego Statutu.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów. Od chwili wydania im lokalu uiszczają oni opłaty, zgodnie z ust. 3.
5. Właściele lokali niebędący członkami Spółdzielni, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali i eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu – przez uiszczanie opłat jak członkowie Spółdzielni, zgodnie z postanowieniami niniejszego Statutu.
6. Obowiązek świadczenia na tworzony przez Spółdzielnię fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych i związanej z nimi infrastruktury - dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
7. Członkowie Spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściele lokali nie będący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
8. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-3 i 5-7 solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali nie będącymi członkami spółdzielni, jak też osobami niebędącymi 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.
10. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1-3 i 5 -7 jest ustalana na podstawie planowanych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku, które uchwała Rada Nadzorcza.

§ 133

1. Na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1 pkt 2, właściciele lokali uiszczają miesięczne zaliczki w wysokości stawki opłaty eksploatacyjnej pobieranej przez Spółdzielnię od pozostałych użytkowników lokali, położonych w tej nieruchomości. Obowiązani są również do wnoszenia odpisów na fundusz remontowy, w wysokości stawki ustalonej dla danej nieruchomości.
2. W terminie do dnia 30 kwietnia każdego kolejnego roku kalendarzowego, Spółdzielnia obowiązana jest dokonać rozliczenia kosztów obciążających właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni, na zasadach określonych w ust. 1 – 3.
3. W przypadku, gdy w wyniku rozliczenia, o którym mowa w ust. 5, wykazana zostanie nadpłata lub niedopłata w stosunku do sumy zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu wniesionych przez właściciela lokalu, właściciel lub Spółdzielnia obowiązani będą do rozliczenia różnicy w ciągu 30 dni od dnia doręczenia rozliczenia.

§ 134

1. Opłaty eksploatacyjne i odpis na fundusz remontowy, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 – go każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłaty powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członka, a ustaje z dniem opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.
3. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
4. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, lub bezpośrednio na drodze sądowej.
5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
6. W przypadku wystąpienia na drogę sądową przez osoby, o których mowa w ust. 6 i 7 ponoszą one opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
7. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić Członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu i prawa odrębnej własności lokali, jak i osoby nie będące Członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali i prawa odrębnej własności lokali, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić Członków i osoby wymienione wyżej, 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.

§ 135

1. Od nie wpłaconych w terminie opłat i odpisów, o których mowa w poprzednim paragrafie, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
2. Warunki odstąpienia od dochodzenia odsetek, o których mowa w ust. 1, określa Rada Nadzorcza.

§ 136

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

§ 137

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

§ 138

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

§ 139

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, miałyby 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

§ 140

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany:
 - 1) wewnętrznej instalacji wodociągowej do licznika, a w lokalach w których nie ma licznika, do pierwszego zaworu,
 - 2) instalacji gazowej do licznika,
 - 3) instalacji centralnego ogrzewania, z wyjątkiem lokali w których zainstalowane jest ogrzewanie etażowe,
 - 4) instalacji kanalizacyjnej ograniczonej jedynie do pionu kanalizacyjnego,
 - 5) instalacji elektrycznej do licznika,
 - 6) instalacji anteny zbiorczej lub telewizji kablowej z wyjątkiem osprzętu.
2. Na mocy uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 1, o ile uzyska na ten cel dodatkowe środki finansowe.
3. Naprawy i konserwacje wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni, obciążają użytkowników tych lokali.
4. Naprawy wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkowników lokali lub osób wspólnie z nimi zamieszkałych, obciążają użytkowników lokali.
5. Naprawy wewnątrz lokali zaliczone do obowiązków użytkowników lokali oraz odnowienia pomieszczeń lokalu mogą być wykonywane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego użytkownika lokalu, nie objętą opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

§ 141

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

ŁĄCZENIE, PODZIAŁ I LIKWIDACJA SPÓŁDZIELNI

1. Łączenie się Spółdzielni

§ 142

Spółdzielnia może w każdym czasie łączyć się z inną Spółdzielnią na podstawie uchwał Walnych Zgromadzeń łączących się Spółdzielni powziętych większością 2/3 głosów.

§ 143

Uchwały o połączeniu powinny zawierać:

- 1) Oznaczenie Spółdzielni przejmującej;
- 2) Przyjęcie Statutu stanowiącego podstawę dalszej działalności;
- 3) Datę połączenia.

§ 144

1. Podstawę rachunkową połączenia stanowią sprawozdania finansowe łączących się Spółdzielni sporządzone na dzień połączenia.
2. Jeżeli Walne Zgromadzenia łączących się Spółdzielni nie postanowią inaczej, podział nadwyżki bilansowej nastąpi oddzielnie, wg sprawozdań finansowych sporządzonych na dzień połączenia.

§ 145

Połączenie oraz wynikające z niego zmiany Statutu wywierają skutek od chwili wpisania ich do Krajowego Rejestru Sądowego, z wyj. przewidzianych w § 148.

§ 146

Członkowie, którzy w chwili połączenia należeli do Spółdzielni przejmowanej, stają się członkami Spółdzielni przejmującej.

§ 147

W skutek połączenia majątek Spółdzielni przejętej przechodzi na Spółdzielnię przejmującą, a wierzyciele i dłużnicy pierwszej stają się wierzycielami i dłużnikami drugiej.

§ 148

1. Niezwłocznie po podjęciu uchwał o połączeniu zamiast Zarządu i rady Spółdzielni przejmowanej działa Zarząd i Rada Spółdzielni przejmującej.
2. Zarząd Spółdzielni przejmującej obowiązany jest niezwłocznie zgłosić uchwałę o połączeniu do Krajowego Rejestru Sądowego łączących się Spółdzielni.

2. Podział Spółdzielni

§ 149

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.

§ 150

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.
3. 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 tego podziału.
4. 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, podejmuje uchwałę o podziale lub uchwałę odmawiającą podziału przy czym uchwała odmawiająca podziału Spółdzielni może być podjęta tylko ze względu na ważne interesy gospodarcze dotychczasowej Spółdzielni lub istotne interesu jej członków.
5. 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 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia wystąpić do sądu o wydanie orzeczenia zastępującego uchwałę, o której mowa w ust. 3.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia o podziale Spółdzielni lub prawomocne orzeczenie sądu zastępujące taką uchwałę stanowią podstawę do dokonania wpisów do Krajowego Rejestru Sądowego i do księgi wieczystej.
7. Koszty postępowania sądowego o wydanie orzeczenia, o którym mowa w ust. 4 ponoszą solidarnie członkowie wnoszący o podział Spółdzielni oraz dotychczasowa Spółdzielnia.

§ 151

1. Niezwłocznie po podjęciu przez Walne Zgromadzenie uchwały o podziale Spółdzielni zebranie członków przechodzących do powstającej Spółdzielni:
 - a) uchwała Statut powstającej Spółdzielni;
 - b) dokonuje wyboru organów Spółdzielni, do których wyboru powołane jest Walne Zgromadzenie, wg przyjętego Statutu.
2. Podjęcie uchwał, o których mowa w ust. 1 wymaga zwykłej większości głosów.

§ 152

Zarząd Spółdzielni powstającej jest obowiązany w terminie 14 dni od jego wyboru – wystąpić z wnioskiem o wpisanie Spółdzielni do KRS, a Zarząd Spółdzielni dotychczasowej – z wnioskiem o dokonanie w tym rejestrze wpisu o jej podziale.

§ 153

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

3. Likwidacja Spółdzielni

§ 154

1. Spółdzielnia przechodzi w stan likwidacji:
 - 1) z upływem okresu na który w myśl Statutu Spółdzielnię utworzono;
 - 2) w skutek zmniejszenia się liczby członków poniżej wskazanej w Statucie lub ustawie;
 - 3) w skutek w zgodnych uchwał Walnych Zgromadzeń zapadłych większością $\frac{3}{4}$ głosów na dwóch kolejno po sobie następujących Walnych Zgromadzeniach w odstępie co najmniej 2 tygodni.
2. W przypadkach przewidzianych w ust.1 Zarząd Spółdzielni (Likwidator) zgłosi do KRS 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.

§ 155

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 6 tygodni od dnia jej doręczenia wraz z uzasadnieniem. W razie niezaskarżenia 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.

§ 156

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.

§ 157

1. Spółdzielnia postawiona w stan likwidacji, 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.

§ 158

Spółdzielnia w stanie likwidacji może połączyć się z inną Spółdzielnią według zasad przewidzianych w niniejszym Statucie.

§ 159

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 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.

§ 160

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.

§ 161

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

§ 162

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.

§ 163

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.

§ 164

1. Zobowiązania przypadające od Spółdzielni zaspokaja się w następującej kolejności:
 - 1) koszty prowadzenia likwidacji;
 - 2) zobowiązania ze stosunku pracy i zobowiązania, którym przepisy prawa przyznają taką samą ochronę jak zobowiązaniom 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 zobowiązania, do których stosuje się przepisy o zobowiązaniach podatkowych, oraz należności z tytułu kredytów bankowych;
 - 4) inne zobowiązania.
2. O ile zobowiązania 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 nierozdzielonego jeszcze majątku Spółdzielni.
5. Pozostały majątek zostaje przeznaczony na cele określone w uchwale ostatniego Zgromadzenia.
6. Jeżeli zgodnie z uchwałą, o której mowa w ust. 5, pozostały majątek ma być w całości lub części podzielony między członków, w podziale tym uwzględnia się byłych członków, którym do chwili przejścia albo postawienia Spółdzielni w stan likwidacji nie wypłacono wszystkich udziałów.
7. Przepisu ust. 6 nie stosuje się do Spółdzielni mieszkaniowych.

8. Jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia nie zawiera stosownego wskazania, likwidator przekazuje pozostały majątek nieodpłatnie na cele spółdzielcze lub społeczne.

§ 165

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.

§ 166

1. Po wykreśleniu Spółdzielni z Krajowego Rejestru Sądowego likwidator odpowiada wobec wierzycieli Spółdzielni za wyrządzone im szkody przez niedopełnienie swoich ustawowych obowiązków.
2. Przepis ustępu poprzedzającego stosuje się odpowiednio do członków ostatniego Zarządu Spółdzielni wykreślonej z Krajowego Rejestru Sądowego.

ROZDZIAŁ VIII

LUSTRACJA SPÓŁDZIELNI

§ 167

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie pozostawania w stanie likwidacji – corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. W okresie budowania przez Spółdzielnię budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków, lustrację przeprowadza się corocznie.
3. Jeżeli Spółdzielnia nie podda się badaniu lustracyjnemu, przewidzianemu w ust. 1 i 2, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza przeprowadza z własnej inicjatywy badanie lustracyjne działalności Spółdzielni na jej koszt.
4. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności albo określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej lub 1/5 członków Spółdzielni.
5. Zarząd Spółdzielni jest obowiązany, na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.
6. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

ROZDZIAŁ IX

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 168

Sprawozdania finansowe Spółdzielni zamieszcza w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.

§ 169

Minister Sprawiedliwości, w porozumieniu z Ministrem właściwym ds. kultury i ochrony dziedzictwa narodowego oraz po zasięgnięciu opinii Krajowej Rady Spółdzielczej, określi w drodze rozporządzenia sposób i czas przechowywania ksiąg i dokumentów zlikwidowanych Spółdzielni oraz organizacji spółdzielczych.

§ 170

Statut niniejszy przyjęło Walne Zgromadzenie uchwałą podjętą kwalifikowaną większością głosów (2/3) w dniu 07 grudnia 2022 r., a wchodzi w życie z dniem zarejestrowania w KRS.

Z-ca Prezesa Zarządu
SM GRODZKA

Tomasz Fabiańczyk

Prezes Zarządu
SM GRODZKA

Adam Goch



Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia
w Krakowie XI Wydział Gospodarczy
Krajowego Rejestru Sądowego stwierdza
zgodność statutu ze statutem przyjętym
do akt rejestrowych 115 334
Kraków, dnia 2023-03-06
Starszy protokolant sądowy

Oliwia Palonek

Na podstawie art. 64, 77 i 78 ustawy z dnia
28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach
cywilnych w zw. z § 6 ust. 3 rozp. MS z dn.
21.03.2016 r. w sprawie sposobu uiszczania
opłat sądowych w sprawach cywilnych

pobrano opłatę sądową w kwocie 100 zł

2023-03-06
data

Starszy protokolant sądowy
podpis

Oliwia Palonek