ROZDZIAŁ I
POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kurdwanów Nowy” w Krakowie.
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kurdwanów Nowy” w Krakowie działa na podstawie przepisów:
   a) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 558 z późn. zm.),
   b) ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 521),
   c) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 725),
   d) ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 232),
   e) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.),
   f) ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 3),
   g) ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 757 z późn. zm.),
   h) ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 6),
   i) ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zm.),
   j) ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 43),
   k) ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 733),
   l) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418 z późn. zm.),
   m) ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1773 z późn. zm.),
   n) ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 85),
   o) rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz.Urz. UE L 119, s. 1) – dalej „RODO”,
   p) innych ustaw oraz postanowień niniejszego statutu.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest Kraków.
2. Terenem działania Spółdzielni jest obszar Rzeczpospolitej Polskiej.

3. Spółdzielnia może się zrzeszać w związkach spółdzielczych oraz przystępować do innych organizacji gospodarczych i organizacji społecznych.

§ 3

1. Celem spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych albo lokali o innym przeznaczeniu, a także zaspokajanie potrzeb gospodarczych, społecznych, oświatowych i kulturalnych osób zamieszkujących w nieruchomościach zarządzanych przez spółdzielnię.
2. Przedmiotem działalności spółdzielni jest:
   a) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
   b) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
   c) budowanie lub nabywanie 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) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni,
   f) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni, nabytymi na podstawie ustawy,
   g) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia członków spółdzielni, na podstawie umowy zawartej z właścicielem (właścicielami) tych nieruchomości,
   h) wydzierżawianie gruntów będących w użytkowaniu wieczystym spółdzielni albo stanowiących jej własność lub współwłasność,
   i) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 4

Dla realizacji celów i zadań określonych w § 3 spółdzielnia:

1) prowadzi działalność inwestycyjną,
2) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
3) zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie członków spółdzielni oraz nieruchomościami oddanymi jej w zarząd na podstawie umowy zawartej z właścicielami tych nieruchomości,
4) prowadzi osiedlowy dom kultury,
5) podejmuje działania zmierzające do zapewnienia członkom oraz ich rodzinom bezpiecznego zamieszkiwania i przebywania na terenach i w obiektach pozostających w zarządzie Spółdzielni,
6) prowadzi działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania spółdzielni, określonego w § 3 ust. 1 statutu.

§ 5

Ilekroć w niniejszym statucie jest mowa, bez bliższego określenia, o:

1) **„spółdzielni” –** rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „Kurdwanów Nowy” w Krakowie;
2) **„statucie” –** rozumie się przez to niniejszy Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” w Krakowie;
3) **„Zarządzie” –** rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” w Krakowie;
4) **„Radzie” –** rozumie się przez to Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” w Krakowie;
5) **„członku” –** rozumie się przez to członka Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” w Krakowie;
6) **„ustawie” –** rozumie się przez to ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, wskazaną w § 1 ust. 2 lit. a) statutu;
7) **„lokalu”** – rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy powołanej w § 1 ust. 2 lit. d) statutu;
8) **„lokalu o innym przeznaczeniu” –** rozumie się przez to lokal użytkowy lub garaż;
9) **„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;
10) **„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. o gospodarce nieruchomościami, wskazanej w § 1 ust. 2 lit. e) statutu;
11) „**Prawie spółdzielczym**” – rozumie się przez to ustawę z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze, wskazaną w § 1 ust. 2 lit. b) statutu;
12) **„ekspektatywie własności”** – rozumie się przez to powstające z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu roszczenie członka spółdzielni o ustanowienie odrębnej własności lokalu;
13) **„osobie bliskiej”** – rozumie się przez to zstępnego, wstępnego, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu;
14) **„użytkowniku lokalu”** – rozumie się przez to osobę faktycznie korzystającą z lokalu na podstawie przysługującego jej tytułu prawnego do lokalu lub w charakterze domownika osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu, albo zajmującą lokal bez tytułu prawnego;

1) **„powierzchni użytkowej lokalu” –** rozumie się przez to powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym lub gospodarczym potrzebom użytkownika lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Do powierzchni użytkowej lokalu nie wlicza się powierzchni pomieszczeń przynależnych (piwnic, garaży, komórek), a także powierzchni balkonów, tarasów i loggii oraz antresoli, szaf i schowków w ścianach;

2) **„bezwzględnej większości głosów” -** rozumie się przez to wynik głosowania, w którym za wnioskiem lub kandydaturą opowiada się więcej niż połowa głosujących (liczba głosów „za” jest większa od sumy głosów „przeciw” i „wstrzymuję się”).

3) **„ciepłej wodzie użytkowej”** lub **„c.w.u.” –** rozumie się przez to wodę dostarczaną do poszczególnych lokali po jej uprzednim podgrzaniu w blokowym węźle cieplnym (wodę ciepłą).

ROZDZIAŁ II
CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

A. Powstanie członkowstwa.

§ 6

1. Członkiem spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo 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 „ekspektatywą własności”.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
   1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
   2) nabycia ekspektatywy własności,
   3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
   4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
   5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,

6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni z chwilą nabycia prawa, z zastrzeżeniem ust. 8. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca obowiązany jest zawiadomić spółdzielnię o nabyciu prawa w terminie 14 dni od dnia dokonania czynności prawnej lub zajścia zdarzenia prawnego, na podstawie którego nastąpiło nabycie prawa. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub niektóre są już członkami spółdzielni z tytułu przysługujących im praw lub roszczeń do innych lokali w spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 8 i pozostają członkami spółdzielni.
6. Osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której w dniu 9 września 2017 r. przysługiwało którekolwiek ze spółdzielczych praw do lokalu lub roszczeń, o których mowa w ust. 1 pkt 1 – 4, stała się z tym dniem członkiem spółdzielni.
7. Osoba, której członkostwo w spółdzielni powstało w sytuacjach przewidzianych w ust. 4 – 6, obowiązana jest do złożenia, w terminie 14 dni od dnia uzyskania członkostwa, pisemnego kwestionariusza osobowego, zawierającego dane przewidziane w § 9 ust. 1 statutu. Zgłoszenie zmiany danych zawartych w kwestionariusza powinno być dokonywane w formie pisemnej pod rygorem nieważności, w terminie 14 dni od zaistnienia określonych okoliczności. W przypadku nie poinformowania spółdzielni o zmianie danych, dotychczasowe dane uznaje się za aktualne, ze skutkiem prawnym dla członka spółdzielni.
8. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

§ 7

1. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
3. Spółdzielnia, z zastrzeżeniem ust. 4, nie może odmówić przyjęcia w poczet członków spółdzielni osoby, spełniającej wymogi Statutu, która:
   1) nabyła prawo odrębnej własności lokalu lub udział w prawie odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji lub umowy,
   2) przedłożyła prawomocny wyrok sądowy orzekający o przyznaniu jej po rozwodzie, unieważnieniu małżeństwa lub separacji prawa odrębnej własności

lokalu, albo też umowę z byłym małżonkiem w sprawie podziału majątku dorobkowego, na mocy której przypadło jej prawo do tego lokalu.

4. W sytuacji przewidzianej w ust. 3 pkt. 1 jeżeli zgłasza się kilku uprawnionych, o wyborze jednego z nich rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia.
5. Warunkiem przyjęcia w poczet członków spółdzielni jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością na piśmie utrwalonym w postaci papierowej lub elektronicznej. Pisma utrwalone w postaci elektronicznej opatruje się kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem osobistym lub podpisem zaufanym przesyła się na adres do doręczeń elektronicznych spółdzielni, o którym mowa w art. 2 pkt 1 ustawy, o której mowa w § 1 ust. 2 lit. f) statutu. Pismo utrwalone w postaci papierowej opatruje się podpisem własnoręcznym.
6. W imieniu osoby fizycznej nie mającej pełnej zdolności do czynności prawnych, deklarację członkowską składa jej przedstawiciel ustawowy (rodzice, opiekun, kurator).
7. Deklaracja powinna zawierać:
   1) oznaczenie adresu i rodzaju lokalu w zasobach spółdzielni, do którego przystępującemu przysługuje prawo odrębnej własności, a ponadto:
   2) w przypadku przystępującego będącego osobą fizyczną: imię, nazwisko, PESEL, adres zamieszkania i do korespondencji, jeżeli jest inny niż wskazany w punkcie 1, numer telefonu i / lub adres email,
   3) w przypadku przystępującego będącego osobą prawną: jej nazwę (firmę), adres siedziby i numer w Krajowym Rejestrze Sądowym, numer telefonu i adres email.
8. Zgłoszenie zmiany danych zawartych w deklaracji powinno być dokonywane w formie pisemnej pod rygorem nieważności, w terminie 14 dni od zaistnienia określonych okoliczności. W przypadku nie poinformowania spółdzielni o zmianie danych, dotychczasowe dane uznaje się za aktualne, ze skutkiem prawnym dla członka spółdzielni.

§ 8

1. O przyjęciu właściciela lokalu w poczet członków decyduje Zarząd.
2. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
3. Uchwałę w sprawie przyjęcia w poczet członków Zarząd obowiązany jest podjąć w ciągu 2 miesięcy od złożenia deklaracji.
4. Osobę, która złożyła deklarację, należy zawiadomić o treści uchwały Zarządu w ciągu 2 tygodni od jej podjęcia. Zawiadomienia o odmowie przyjęcia w poczet członków powinny zawierać uzasadnienie i pouczenie o treści ust. 5.
5. Osoba, której odmówiono przyjęcia w poczet członków może w ciągu 2 tygodni od otrzymania zawiadomienia o odmowie wnieść odwołanie do Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza obowiązana jest rozpatrzyć to odwołanie w ciągu 3 miesięcy od jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej kończy postępowanie przed organami spółdzielni. Postanowienia ust. 4 dotyczące zawiadomienia o treści uchwały i jej uzasadnienia stosuje się odpowiednio.

§ 9

1. Zarząd spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający następujące dane:

1) oznaczenie adresu i rodzaju lokalu (lub lokali) w zasobach spółdzielni, do którego przysługuje członkowi prawo lub roszczenie,
2) w przypadku członka będącego osobą fizyczną: imię, nazwisko, PESEL, adres zamieszkania i do korespondencji, jeżeli jest inny niż wskazany w punkcie 1, datę przyjęcia w poczet członków, numer telefonu i / lub adres email,
3) w przypadku członka będącego osobą prawną: jej nazwę (firmę), adres siedziby i numer w Krajowym Rejestrze Sądowym, datę przyjęcia w poczet członków, numer telefonu i / lub adres email.

2. Członek spółdzielni i jego małżonek mają prawo przeglądać rejestr członków w zakresie przekazanych Spółdzielni danych dotyczących tego członka lub jego małżonka. Wierzyciel członka ma prawo przeglądać rejestr członków w zakresie danych dotyczących wskazanego przez siebie dłużnika, po wykazaniu właściwymi dokumentami posiadanego interesu prawnego.

B. Prawa i obowiązki członków.

§ 10

1. Członkowi spółdzielni przysługują uprawnienia wynikające z postanowień statutu oraz z przepisów ustawy i Prawa spółdzielczego.
2. Członek spółdzielni uprawniony jest w szczególności do:
   1/ wybierania i bycia wybieranym do organów spółdzielni, z wyłączeniem członków, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych,
   2/ ubiegania się o zawarcie ze spółdzielnią umów:
      a) o budowę lokalu,
      b) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
      c) o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
      na warunkach określonych w niniejszym statucie i w ustawie,
   3/ ubiegania się o zawarcie ze spółdzielnią umowy przeniesienia własności lokalu, jeżeli przysługuje mu do tego lokalu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub garażu,
   4/ kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat za używanie lokali,
   5/ korzystania z wszelkich urządzeń i usług spółdzielni osobiście, a także przez członków rodziny i osoby wspólnie zamieszkałe,
   6/ 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/ brania czynnego udziału w życiu spółdzielni, zgłaszania wniosków w sprawach związanych z realizacją przez spółdzielnię jej zadań i domagania się rozpatrzenia tych wniosków przez właściwe organy spółdzielni,
   9/ dochodzenia swoich uprawnień w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i na drodze sądowej.
3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem

spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.

4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi w szczególności wówczas, gdy umowy te zawierają dane osobowe podlegające ochronie na podstawie przepisów rozporządzenia UE 2016/679 (RODO), o którym mowa w § 1 ust. 2 lit. o) statutu, oraz przepisów krajowych o ochronie danych osobowych lub informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa (osoby trzeciej) – zgodnie z art. 11 ust. 4 ustawy wskazanej w § 1 ust. 2 lit. n) statutu, o ile przedsiębiorca ten zastrzegł poufność informacji zamieszczonych w umowie.
5. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do Sądu Rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
6. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt 7, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.

§ 11

1. Członek spółdzielni jest obowiązany:
   1/ przestrzegać postanowień statutu, regulaminów wydanych na jego podstawie i innych uchwał organów Spółdzielni,
   2/ wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany w wymaganej wysokości, jeżeli ubiega się o zawarcie ze spółdzielnią umowy o budowę lokalu lub o ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu,
   3/ regularnie uiszczać opłaty za używanie należących do niego lokali w wysokości określonej przez spółdzielnię, a w przypadku gdy część wkładu budowlanego lub mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu – uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal,
   4/ zawiadamiać spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji, o której mowa w § 7 ust. 7 statutu lub w kwestionariuszu osobowym, o którym mowa w § 6 ust. 7 statutu, i we wniosku złożonym w związku z ubieganiem się o zawarcie umowy o budowę lokalu,
   5/ przestrzegać regulaminu porządku domowego uchwalonego przez Radę Nadzorczą,
   6/ utrzymywać swój lokal w należytym stanie technicznym i sanitarnym,
   7/ w przypadku, gdy na podstawie ustawy, o której mowa w § 1 ust. 2 lit. h statutu, spółdzielnia wniosła opłatę jednorazową za przekształcenie w prawo własności prawa użytkowania wieczystego gruntu pod budynkiem, w którym położony jest należący do członka lokal mieszkalny – uczestniczyć w spłacie tej opłaty, w części przypadającej na jego lokal,
   8/ zawiadomić spółdzielnię o wynajmowaniu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu mieszkalnego, jeżeli miałoby ono wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni,
   9/ udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego oraz w celu montażu pierwotnego i montażu legalizacyjnego wodomierzy zimnej i ciepłej wody oraz liczników ciepła,

10/ ustanowić pełnomocnika posiadającego stałe miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczpospolitej Polskiej w przypadku, gdy członek jest cudzoziemcem nie posiadającym stałego zameldowania na terenie Rzeczpospolitej Polskiej lub nie zamieszkuje na terenie kraju, lub gdy wyjeżdża poza granice kraju. W razie nie ustanowienia pełnomocnika, korespondencja kierowana do członka będzie wysyłana na adres lokalu w zasobach spółdzielni, do którego prawo przysługuje członkowi.

2. Postanowienia ust. 1 pkt. 3, 4, 5, 6, 8, 7, 9 i 10 stosuje się odpowiednio do użytkownika

C. Ustanie członkostwa.

§ 12

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
   1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
   2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
   3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
   4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
   5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
   6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy,
   7) śmierci członka spółdzielni,
   8) ustania osoby prawnej,
   9) zakończenia likwidacji spółdzielni,
   10) wystąpienia ze Spółdzielni członka będącego właścicielem lokalu,
   11) podjęcia przez większość właścicieli lokali w budynku, na podstawie art. 24^1 ustawy, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w spółdzielni ustaje z dniem podjęcia uchwały, chyba że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie,
   12) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w budynku położonym w obrębie nieruchomości wspólnej, w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
2. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
3. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1 pkt 1 - 8 i 11 – 12 Zarząd spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów stwierdza na posiedzeniu Zarządu ustanie członkostwa i dokonuje wpisu w protokole. Wpis w protokole z posiedzenia Zarządu jest podstawą zmian w rejestrze członków.

§ 13

Członek będący właścicielem lokalu może w każdym czasie wystąpić ze spółdzielni, składając oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa. Wypowiedzenie powinno być złożone w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu,

w którym oświadczenie o wypowiedzeniu zostało złożone. Za dzień wystąpienia uważa się pierwszy dzień po upływie terminu wypowiedzenia.

§ 14

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.

§ 15

W razie ustania członkostwa, które powstało przed dniem 9 września 2017 roku, spółdzielnia zwraca udział w ciągu 30 dni od zgłoszenia się osoby uprawnionej. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

§ 16

1. W terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, osoby którym przysługiwało spółdzielcze prawo do tego lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia tego lokalu.
2. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu o innym przeznaczeniu.

D. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

§ 17

1. Wniosek członka, złożony w sprawach między członkiem a spółdzielnią, powinien być rozpatrzony w ciągu 1 miesiąca.
2. Jeżeli rozpatrzenie wniosku w tym terminie nie jest możliwe, Zarząd obowiązany jest zawiadomić o tym zainteresowanego członka, wskazując jednocześnie termin, w którym wniosek zostanie rozpatrzony. Termin ten nie może być dłuższy niż trzy miesiące od dnia złożenia wniosku.

§ 18

1. O sposobie załatwienia wniosku członek powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 2 tygodni od jego rozpatrzenia przez Zarząd.
2. Pismo zawiadamiające o negatywnym załatwieniu wniosku powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o treści § 20 statutu i o skutkach nie zachowania określonego tam terminu.
3. Uchwały organów spółdzielni, których doręczenie przewiduje statut, powinny być doręczone za potwierdzeniem odbioru, z zastrzeżeniem postanowień § 19 ust. 2 – 4 statutu.

§ 19

1. Spółdzielnia doręcza członkowi pisma pod adres zamieszkania lub adres do korespondencji ostatnio wskazany przez niego w aktach członkowskich.

2. Doręczeń pod adres położony w zasobach mieszkaniowych spółdzielni dokonuje się za pośrednictwem pracownika firmy sprzątającej lub pracownika spółdzielni. Doręczenie winno zostać potwierdzone przez członka spółdzielni lub wspólnie z nim zamieszkującego dorosłego członka rodziny.
3. Jeżeli nie nastąpiło doręczenie pisma członkowi spółdzielni w sposób bezpośredni, o którym mowa w ust. 2, albo członek wskazał adres zamieszkania lub adres do korespondencji położony poza zasobami mieszkaniowymi spółdzielni, pismo wysyła się przesyłką poleconą. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu, odmowy przyjęcia przesyłki poleconej lub nie podjęcia przesyłki awizowanej przez operatora publicznego, uważa się za doręczone prawidłowo. W takim przypadku za dzień doręczenia uznaje się dzień zwrotu przesyłki przez operatora publicznego.
4. Członek spółdzielni może złożyć pisemne oświadczenie, upoważniające spółdzielnię do doręczania mu korespondencji bezpośrednio do skrzynki pocztowej przypisanej do jego lokalu, ze skutkiem prawnym doręczenia. Członek spółdzielni może również złożyć pisemne oświadczenie, upoważniające spółdzielnię do przesyłania korespondencji drogą elektroniczną na wskazany przez siebie adres email, ze skutkiem prawnym doręczenia. W takim przypadku za dzień doręczenia uznaje się dzień umieszczenia przesyłki w skrzynce pocztowej lub dzień wysłania korespondencji drogą elektroniczną z serwera spółdzielni.
5. W odniesieniu do osób, które złożyły jedno z oświadczeń przewidzianych w ust. 4, nie stosuje się trybu doręczania pism, przewidzianego w ust. 2 i 3. Wzór oświadczeń ustali Zarząd i umieści na stronie internetowej spółdzielni. W razie powzięcia wątpliwości, czy oświadczenie przekazane do spółdzielni pochodzi od osoby, na której nazwisko opiewa, Zarząd może wezwać tę osobę do złożenia podpisu pod oświadczeniem w obecności pracownika spółdzielni albo dostarczenia oświadczenia z podpisem uwierzytelnionym przez notariusza.
6. Członków spółdzielni, którzy wskazali adres zamieszkania lub adres do korespondencji położony poza zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, obciąża się zryczałtowanymi kosztami kierowanych do nich przesyłek zwykłych i poleconych, zawierających zawiadomienia, o których mowa w ust. 3 oraz w § 99 ust. 3 i 4 i w § 120 ust. 3 statutu. Wysokość opłat korespondencyjnych ustala Zarząd na podstawie cenników usług operatorów publicznych.

§ 20

1. Członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 2 tygodni od zawiadomienia go o stanowisku Zarządu w sposób określony w § 19 statutu.
2. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu 3 miesięcy od jego wniesienia.
3. Zainteresowany członek powinien być zawiadomiony o czasie i miejscu posiedzenia Rady Nadzorczej przynajmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia, na którym będzie rozpatrywane jego odwołanie.
4. Nieusprawiedliwione niestawiennictwo zainteresowanego członka nie tamuje 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.

§ 21

1. Od uchwały w sprawie między członkiem a spółdzielnią podjętej w pierwszej instancji przez Radę Nadzorczą, członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty otrzymania odpisu uchwały.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało doręczone spółdzielni przynajmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Rozpatrzenie odwołania przez Walne Zgromadzenie, winno nastąpić nie później niż w ciągu dwunastu miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

§ 22

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

ROZDZIAŁ III
ZASPOKAJANIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH

1. Postanowienia ogólne

§ 23

Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków, spółdzielnia może:

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

2. Budowa lokali

§ 24

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

§ 25

1. Przed rozpoczęciem każdej inwestycji mieszkaniowej Rada Nadzorcza zatwierdza plan rzeczowo finansowy inwestycji oraz uchwala regulamin rozliczania inwestycji mieszkaniowej i ustalania kosztu budowy poszczególnych lokali, zawierający:
   1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji,
   2) określenie rodzajowe wydatków zaliczanych do kosztów tej inwestycji,
   3) ustalenie kosztów ewidencjonowanych i rozliczanych indywidualnie dla każdego budynku wchodzącego w zakres zadania inwestycyjnego oraz kosztów ewidencjonowanych wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczanych metodami pośrednimi (np. w stosunku do powierzchni, kubatury lub wielkości kosztów bezpośrednich),
   4) zatwierdzenie obowiązujących zasad podziału kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali o innym przeznaczeniu, jeśli przewidziana jest ich realizacja w budynku mieszkalnym,
   5) określenie składników kosztów budowy, których rozliczenie na poszczególne lokale nastąpi proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali, a także składników kosztów kalkulowanych indywidualnie dla każdego lokalu (koszty tzw. indywidualnego wykończenia lokalu: wyposażenie łazienki, kuchni, rodzaj wykładzin podłogowych i ściennych itp.),
   6) kryteria różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych (np. kondygnację, nasłonecznienie),
   7) zasady odpowiedzialności finansowej członka spółdzielni za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy (kary umowne, przesłanki rozwiązania umowy).
2. Regulamin, o którym mowa w ust. 1 powinien zostać udostępniony każdej osobie ubiegającej się o zawarcie ze spółdzielnią umowy o budowę lokalu.

§ 26

1. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia kosztu budowy poszczególnych lokali, dokonuje się w dwóch etapach:
   1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu inwestorskiego,
   2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, obejmującego budynki i towarzyszące im roboty zewnętrzne, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez spółdzielnię.
2. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 27 ust. 2 stanowi podstawę do określenia przez spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

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

§ 27

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 jednej z następujących umów:
   1) umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu,
   2) umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
3. Umowa o budowę lokalu powinna być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 28

1. Każda umowa o budowę lokalu powinna zawierać zobowiązanie przewidziane w § 27 ust. 2 statutu, a ponadto:
   1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o uzyskanie prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego określonego w umowie,
   2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
   3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
   4) określenie kar umownych oraz innych zasad odpowiedzialności finansowej osoby ubiegającej się o uzyskanie prawa do lokalu za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy,
   5) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
   6) imienne oznaczenie osób, które wspólnie ubiegają się o ustanowienie prawa do tego lokalu,
   7) terminy dokonywania i wysokość wpłat na pokrycie kosztów budowy lokalu.
2. Zobowiązanie do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal, osoba ubiegająca się o uzyskanie prawa do lokalu wypełnia przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub wkładu budowlanego, zależnie od rodzaju prawa do lokalu, o którego ustanowienie się ubiega.
3. Zaciągnięcie przez spółdzielnię kredytu bankowego na realizację zadania inwestycyjnego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, na potrzeby której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, i wymaga uzyskania pisemnej zgody, o której mowa w § 77 ust. 2 - 4 statutu.
4. Szczegółowe określenie postanowień przewidzianych w ust. 1 pkt 2 i 3, winien zawierać regulamin, o którym mowa w § 25 statutu.

§ 29

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę ubiegającą się o uzyskanie prawa do lokalu.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy osoba ubiegająca się o uzyskanie prawa do lokalu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego byłaby poważnie utrudniona, a w szczególności:
   1) nie wnieśli wymaganej zaliczki na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
   2) zalegają z wpłatami na poczet kosztów budowy,
   3) uchylają 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 uzyskanie prawa do lokalu albo jej następcy prawnemu dodatkowy 10-dniowy termin na wypełnienie zobowiązań.
4. Wypowiedzenie umowy przez spółdzielnię lub osobę ubiegającą się o uzyskanie prawa do lokalu może nastąpić na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.
5. 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 uzyskanie prawa do lokalu nie jest w stanie wypełniać postanowień umowy lub nie jest nadal zainteresowana uzyskaniem prawa do tego lokalu.

3. Nabywanie lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji spółdzielni

§ 30

1. Spółdzielnia obowiązana jest ogłosić przetarg na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Zwycięzcą przetargu może zostać wyłącznie osoba, która zaoferuje najwyższą wpłatę na poczet wartości rynkowej lokalu wystawionego na przetarg.
2. Ogłoszenie przetargu winno nastąpić nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu i objęcia go w posiadanie spółdzielni. O przetargu spółdzielnia zawiadamia przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej oraz przez zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie spółdzielni i na jej stronie internetowej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
3. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
   1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w § 33 ust. 8 statutu,
   2) osoba bliska członka spółdzielni, którego prawo do lokalu wygasło, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
5. Przepisów ust. 1 i 2 nie stosuje się do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy, o której mowa w § 1 ust. 2 lit. f statutu, a także do lokali mieszkalnych pozostających

w dyspozycji spółdzielni (nie zasiedlonych), do których wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu poprzedniego użytkownika, albo które pozostawały w majątku spółdzielni z innym przeznaczeniem niż mieszkalne.

6. Tryb i zasady przeprowadzania przetargów:
   a) na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
   b) w celu wyłonienia osoby lub osób, na rzecz których zostanie ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, pozostającego w dyspozycji spółdzielni z innych przyczyn, niż wskazane w ust. 1,

   określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

4. Wynajmowanie lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu

§ 31

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

§ 32

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

ROZDZIAŁ IV
TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

A. Powstanie prawa

§ 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 w niniejszym statucie.
2. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego powinna być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne i nie podlega

egzekucji.

5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między spółdzielnią a osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa umowy, o której mowa w ust. 1.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
9. Roszczenie, o którym mowa w ust. 8, 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.

§ 34

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego pochodzącego z nowej inwestycji, spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa taka powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać postanowienia określone w § 28 statutu.
3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub spółdzielnię, z przyczyn i na zasadach określonych w § 29 statutu.

B. Wkład mieszkaniowy

§ 35

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.
2. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jej lokal.

§ 36

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, stanowi podstawę do określenia przez spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z osobami ubiegającymi się o ustanowienie tych

praw, wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 37

1. Wnoszenie przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zaliczek na poczet wkładu mieszkaniowego przypadających do zapłaty w trakcie realizacji inwestycji, może być rozłożone na raty.
2. Pozostała część wkładu mieszkaniowego może zostać rozłożona na raty jedynie wówczas, gdy spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt bankowy. W przypadku sfinansowania części wkładu mieszkaniowego ze środków kredytu bankowego, osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa do lokalu przejmuje zobowiązania finansowe spółdzielni wynikające z umowy kredytowej, w części przypadającej na jej lokal.
3. Wysokość wkładu mieszkaniowego i wymaganej zaliczki na wkład mieszkaniowy oraz wysokość i terminy spłaty rat pozostałej części wkładu, jak również wysokość i terminy wpłat środków własnych osoby ubiegającej się o ustanowienie prawa do lokalu na poczet wkładu mieszkaniowego – określa Zarząd, w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu, o którym mowa w § 25 statutu.

§ 38

Osoba uzyskująca spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 48 ust. 2 – 5 statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

C. Pierwszeństwo w nabyciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

§ 39

1. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 27 ust. 1 statutu, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie z ta osobą zamieszkać w lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię.
4. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 27 ust. 1 statutu,.
5. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu, osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o budowę lokalu.

§ 40

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. 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.

§ 41

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

§ 42

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 43 i § 44 statutu, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
4. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię.

D. Wygaśnięcie prawa

§ 43

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym statucie.
2. Umowa o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 44

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa w przypadku:
   1) zrzeczenia się prawa przez osobę, której prawo to przysługuje;
   2) orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu prawa w sytuacjach przewidzianych w ust. 2.

2. Spółdzielnia może wystąpić do sądu z żądaniem orzeczenia przez sąd w trybie procesu o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w przypadku:
   1) zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, za okres co najmniej 6 miesięcy,
   2) rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu,
   3) niewłaściwego zachowania osoby korzystającej z lokalu, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.
3. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
4. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 4, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 4, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków, z zastrzeżeniem postanowień § 33 ust. 8 i 9 statutu.

E. Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego

§ 45

1. W razie ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część.
2. W wypadku wygaśnięcia roszczeń o zawarcie umowy o budowę lokalu lub braku uprawnionych osób bliskich w wypadku o którym mowa w ust. 1, spółdzielnia wypłaca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część.
3. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część.
4. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu, w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa lub zawiadomienia spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku i jego dziale.

§ 46

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, osoba z którą spółdzielnia zawiera kolejną umowę o budowę tego lokalu obowiązana jest do wniesienia wkładu mieszkaniowego albo jego części w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej na zasadach określonych w § 45 statutu i do spłacania części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie

kosztów budowy tego lokalu.

§ 47

1. Sposób rozliczenia wniesionego wkładu mieszkaniowego z osobami uprawnionymi, uzależniony jest od zaistnienia jednej z następujących przesłanek:
   1) w przypadku, gdy lokal mieszkalny, z którym związany jest rozliczany wkład mieszkaniowy, jest nadal użytkowany na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo ubiegania się o to prawo na podstawie postanowień §§ 40 - 42 statutu, rozliczenie z osobami uprawnionymi następuje w oparciu o zasady określone w §§ 48 – 49 statutu. Dotyczy to w szczególności:
      a/ spadkobierców zmarłego małżonka, w wypadku, gdy współmałżonek, któremu przypadło prawo do lokalu nie dziedziczy po zmarłym, lub nie jest jedynym spadkobiercą zmarłego małżonka,
      b/ spadkobierców zmarłego członka spółdzielni, w wypadku, gdy osoba bliska zmarłego, na rzecz której ustanowione zostało lokatorskie prawo do lokalu, nie dziedziczy po zmarłym, lub nie jest jedynym spadkobiercą zmarłego członka.
   2) w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i braku osób uprawnionych do ubiegania się o to prawo w drodze pierwszeństwa albo wygaśnięcia roszczeń tych osób na skutek nie dokonania czynności przewidzianych w ustawie i statucie, rozliczenie z osobami uprawnionymi następuje w oparciu o zasady określone w § 30 statutu.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w sytuacji określonej w ust. 1 pkt 2, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Z wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ust. 2, potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 35 statutu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 99 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

§ 48

1. W sytuacjach przewidzianych w § 47 ust. 1 pkt 1 statutu, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu, ustalonej w sposób określony w § 5 pkt 10 statutu.
2. Zwrot wniesionych przez członka wpłat na pokrycie wkładu mieszkaniowego następuje przez wypłacenie osobie uprawnionej kwoty odpowiadającej takiej części zwaloryzowanej wartości lokalu, jaką część (wyrażoną w %) początkowej (ewidencyjnej) wartości lokalu stanowi zaksięgowana (ewidencyjna) suma wpłat na pokrycie wkładu mieszkaniowego, dokonanych przez członka do daty wygaśnięcia prawa do lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:

1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.

4. Przez określone w ust. 3 pkt. 1 wniesienie wkładu mieszkaniowego rozumie się również przedstawienie przez osobę zobowiązaną do wniesienia wkładu rozliczenia (np. w formie umownego działu spadku) z wszystkimi osobami uprawnionymi do ubiegania się o zwrot wkładu.
5. Z kwoty zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego (lub jego części), wyliczonej w sposób określony w ust. 2, potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, a także z tytułu opłaty przekształceniowej, o której mowa w § 11 ust. 1 pkt. 7 statutu oraz koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
6. W rozliczeniu zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego lub jego wniesionej części, nie uwzględnia się nie spłaconej części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu do którego wygasło lokatorskie prawo.

§ 49

1. Rozliczenia, o których mowa w § 48 statutu, dokonuje się według stanu na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub na dzień otwarcia spadku po osobie, po której dziedziczą uprawnieni.
2. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 50

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

2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 51

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 spółdzielczego 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.
4. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem § 6 ust. 8 statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 52

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 55 ust. 2 statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 53

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

§ 54

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 99 statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby lub osób wspólnie z nią zamieszkałych, czyniącego 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 Rady Nadzorczej.

§ 55

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 (netto), 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.

§ 56

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

3. Prawo odrębnej własności lokalu

A. Umowa o budowę lokalu

§ 57

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

§ 58

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 57 Statutu, po stronie członka spółdzielni 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.
4. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 59

Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w § 28 i 57 statutu, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 60

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których ma być ustanowiona odrębna własność lokali, stanowi podstawę do określenia przez spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z osobami ubiegającymi się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, wstępnej wysokości wkładu budowlanego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez te osoby zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 61

1. Wnoszenie przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu zaliczek na poczet wkładu budowlanego przypadających do zapłaty w trakcie realizacji inwestycji, może być rozłożone na raty.
2. W przypadku rozłożenia części wkładu budowlanego na raty lub sfinansowania części wkładu budowlanego ze środków kredytu bankowego zaciągniętego przez spółdzielnię, osoba, o której mowa w ust. 1, zobowiązana jest do spłaty kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię w części przypadającej na jej lokal.
3. W sytuacjach, o których mowa w ust. 2, spółdzielnia uzależni ustanowienie lub przeniesienie na rzecz osoby, o której mowa w ust. 1, prawa odrębnej własności lokalu od ustanowienia na tym prawie hipoteki zabezpieczającej spłatę zadłużenia z tytułu nie wniesionej części wkładu.
4. Wysokość wkładu budowlanego i wymaganej zaliczki na wkład budowlany oraz wysokość i terminy spłaty rat pozostałej części wkładu budowlanego – określa Zarząd, w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu, o którym mowa w § 25 statutu.

§ 62

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część.
2. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład budowlany albo jego wniesioną część w terminie 3 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu lub zawiadomienia spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku i jego dziale, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3.
3. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przez spółdzielnię z przyczyn określonych w § 29 ust. 2 statutu, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład budowlany albo jego wniesioną część w terminie 6 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu.

§ 63

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, osoba z którą spółdzielnia zawiera kolejną umowę o budowę tego lokalu obowiązana jest do wniesienia wkładu budowlanego albo jego części w wysokości nie niższej niż wypłacony osobie uprawnionej na zasadach określonych w § 62 ust. 1 statutu, do spłacania

części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 64

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 57 ust. 1 statutu, odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności lokalu w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 57 ust. 1 statutu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 65

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

§ 66

1. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą opłat, o których mowa w § 99 i § 101 statutu, lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie lub osób wspólnie z nim zamieszkałych czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, występuje Zarząd spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

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

§ 67

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
   1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 35 statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, z zastrzeżeniem pkt 2,
   2) spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej

odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa, jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,

3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 99 statutu.

2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 68

Wyliczone przez spółdzielnię wpłaty, o których mowa w § 67 ust. 1 statutu, członek obowiązany jest wpłacić do spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu, w terminie nie przekraczającym 14 dni, od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu. Brak wpłaty wstrzymuje realizację wniosku.

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

§ 69

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
   1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
   2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 99 statutu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 70

Wyliczone przez spółdzielnię spłaty, o których mowa w § 69 ust. 1 statutu, członek lub osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, obowiązany jest wpłacić do spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu, w terminie nie przekraczającym 14 dni, od dnia pisemnego powiadomienia tej osoby o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu. Brak wpłaty wstrzymuje realizację wniosku.

D. Inne przypadki przeniesienia własności lokalu

§ 71

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy

pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Przepis § 70 statutu stosuje się odpowiednio.

ROZDZIAŁ V
GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

1. Postanowienia ogólne.

§ 72

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi bezwynikową działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi pozostającymi w jej zarządzie na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy. Dla celów ustalania wyniku finansowego spółdzielni i rozliczeń podatkowych przyjmuje się, że pojęcie „zasoby mieszkaniowe” obejmuje swym zakresem lokale mieszkalne oraz pozostałe pomieszczenia i urządzenia wchodzące w skład budynku mieszkalnego lub znajdujące się poza nim, których istnienie jest niezbędne dla prawidłowego korzystania z mieszkań przez użytkowników lokali (np. piwnice, garaże), a także ułatwiające im dostęp do budynku mieszkalnego i zapewniające jego sprawne funkcjonowanie, z wyłączeniem budynków handlowo-usługowych.
3. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą, niż działalność określona w ust. 2, oraz osiągać z tego tytułu dochody.
4. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

§ 73

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania finansowe zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określają polityka rachunkowości wraz z zakładowym planem kont, zatwierdzane przez Zarząd spółdzielni.
2. Roczne sprawozdania finansowe spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości według zasad określonych odrębnymi przepisami.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów opracowanych przez Zarząd i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

§ 74

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w spółdzielni z wpłat członków (i innych osób) oraz z innych środków, określonych w odrębnych przepisach, są:

1) fundusz udziałowy, utworzony z wpłat udziałów członkowskich,
2) fundusz zasobowy, utworzony z wpłat wpisowego wniesionych przez członków i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
4) fundusz remontowy, powstający z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wnoszonych przez członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Fundusz remontowy może być ponadto zasilany z innych źródeł określonych w przepisach ustawowych, statucie i regulaminie, o którym mowa w § 86 ust. 6 statutu.

2. Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze celowe:
   1) fundusz działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, powstający z wpłat użytkowników lokali oraz innych źródeł określonych w statucie,
   2) fundusz świadczeń socjalnych, tworzony według odrębnych przepisów.
3. Fundusze własne i celowe, inne niż określone w ust. 1 i 2, mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej w ramach obowiązujących przepisów.
4. Szczegółowe zasady gospodarowania funduszami o których mowa w ust. 1 pkt 1-3 określa polityka rachunkowości, o której mowa w § 73 ust. 1 statutu.
5. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami o których mowa w ust. 1 pkt. 4 oraz w ust. 2 pkt. 1, określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą na podstawie postanowień statutu.

§ 75

1. Zysk spółdzielni z działalności gospodarczej, o której mowa w § 72 ust. 3 statutu, 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) zwiększenie funduszu zasobowego,
   2) zwiększenie funduszu remontowego,
   3) zwiększenie funduszu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
   4) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków,
   5) utworzone przez Radę fundusze celowe, o których mowa w § 74 ust. 3 statutu.

§ 76

1. Stratę bilansową spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy, z innych funduszy spółdzielni w następującej kolejności:
   1) z funduszu udziałowego,
   2) z funduszu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
   3) z funduszu remontowego.
2. Przeznaczenie środków poszczególnych funduszy na pokrycie straty bilansowej, wymaga każdorazowo uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 77

1. 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.
3. Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność spółdzielni.
4. Uzyskania zgody, o której mowa w ust. 2 i 3 wymaga również zmiana umowy kredytu polegająca na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki.

§ 78

1. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy. Po zakończeniu roku obrotowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe, w tym bilans, rachunek zysków i strat oraz dodatkowe informacje i objaśnienia. Wraz z rocznym sprawozdaniem finansowym Zarząd sporządza roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2.
2. W przypadku, gdy spółdzielnia spełnia kryteria ustalone dla „jednostek małych” w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 1b ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, wskazanej w § 1 ust. 2 lit. i) statutu, i Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę upoważniającą Zarząd do sporządzania sprawozdań finansowych spółdzielni z zastosowaniem uproszczeń przewidzianych w art. 46 ust. 5 pkt 5, art. 47 ust. 4 pkt 5, art. 48 ust. 4 oraz art. 49 ust. 5 tej ustawy, Zarząd może nie sporządzać rocznego sprawozdania z działalności spółdzielni, o którym mowa w ust. 1. W sytuacji przewidzianej w zdaniu poprzedzającym Zarząd przedkłada uproszczoną informację o działalności spółdzielni, która nie podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.

2. Zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§ 79

1. Spółdzielnia gospodaruje zasobami mieszkaniowymi powierzonymi jej w zarząd na podstawie przepisów ustawy, a w szczególności:
   1) nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni,
   2) nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, w których co najmniej jeden niewyodrębniony samodzielny lokal stanowi własność spółdzielni,
   3) lokalami stanowiącymi odrębną własność, położonymi w obrębie nieruchomości, o których mowa w pkt 2.

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

§ 80

1. Ilekroć w niniejszym statucie jest mowa o nieruchomości stanowiącej mienie spółdzielni – rozumie się przez to będące własnością lub pozostające w użytkowaniu wieczystym spółdzielni:
   1) nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach mieszkalnych, służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej,
   2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu, związane z funkcjonowaniem osiedla,
   3) nieruchomości niezabudowane.
2. Spółdzielnia gospodaruje nieruchomościami stanowiącymi jej mienie poprzez utrzymywanie ich w należytym stanie technicznym i eksploatowanie, a także udostępnianie do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie 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.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w ust 1 pkt 2 i 3, obciążają wszystkich użytkowników lokali położonych w zasobach mieszkaniowych spółdzielni lub w budynku (grupie budynków), którzy z nieruchomości tych korzystają z wyłączeniem użytkowników lokali położonych w innych budynkach.
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.

§ 81

1. Podstawową jednostką gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni jest nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym (lub zespołem garażowym), stanowiąca współwłasność spółdzielni i właścicieli lokali, zwana dalej „nieruchomością wspólną” w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali i art. 5 ust. 1 ustawy.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24^1 i art. 26 ustawy.

3. Do podjęcia przez spółdzielnię czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca Zarządowi spółdzielni pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.
4. Przez czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, o których mowa w ust. 3, rozumie się wyłącznie:
   1) zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej;
   2) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego,
   3) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej,
   4) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej.
   5) połączenie dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jedną nieruchomość lub podział lokalu na odrębne nieruchomości.
5. Uchwały właścicieli lokali, o których mowa w ust. 3 i 4, podejmowane są w drodze indywidualnego zbierania głosów przez Zarząd i zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów.
6. Spółdzielnia obowiązana jest do prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości wspólnej:
   1) ewidencji i rozliczenia przychodów i kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją tej nieruchomości,
   2) ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
7. Spółdzielnia prowadzi ponadto dla każdej nieruchomości wspólnej, w sposób ustalony przez Zarząd, ewidencję kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz opłat uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej.
8. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości wspólnej pozostającej w zarządzie spółdzielni, a przychodami z opłat za używanie lokali, o których mowa w § 99 statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.

§ 82

1. Za podstawę ustalania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu mogą służyć:
   1) wskazania urządzeń pomiarowych,
   2) wyliczenia analityczne, dokonane z zastosowaniem następujących jednostek przeliczeniowych:
      a) 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu,
      b) 1 m^3 łącznej ilości wody zimnej i ciepłej (ciepłej wody użytkowej) zużytej w danym lokalu średnio w miesiącu,
      c) lokal,
      d) osoba zamieszkała w lokalu.

2. Decyzje o wyborze metody rozliczania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali podejmuje Rada na wniosek Zarządu.
3. Przez osoby zamieszkałe w lokalu rozumie się:
   1) osoby zameldowane na pobyt stały,
   2) osoby zameldowane na pobyt czasowy na okres ponad 2 miesięcy,
   3) osoby przebywające faktycznie przez okres ponad 2 miesięcy bez dopełnienia obowiązku meldunkowego, jeśli dodatkowo okoliczność powyższa została stwierdzona przez pracowników spółdzielni.
4. Stan zamieszkania w danym lokalu ustala się na dzień 1-go danego miesiąca na cały miesiąc. O zmianach stanu zasiedlenia mieszkania użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie pisemnie powiadomić spółdzielnię. Zmniejszenie lub zwiększenie liczby osób przyjmowanej za podstawę przy ustalaniu opłat uwzględnia się od następnego miesiąca po dacie pisemnego zgłoszenia tej zmiany.
5. Ujawnienie faktu niezgłoszenia przez użytkownika lokalu dodatkowych osób zamieszkałych w lokalu uprawnia spółdzielnię do podwyższenia opłaty w części zależnej od ilości osób zamieszkałych za 6 miesięcy wstecz, niezależnie od naliczenia należnej opłaty od daty ich zamieszkania. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd.
6. W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym nie jest zameldowana żadna osoba, jako podstawę do rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dla których jednostką rozliczeniową jest osoba zamieszkała w lokalu, przyjmuje się jedną osobę, z zastrzeżeniem postanowień ust. 7.
7. W przypadku stwierdzenia, że średnie miesięczne zużycie wody zimnej i ciepłej (lub zimnej w lokalu bez c.w.u.) wykazane w poprzednim okresie rozliczeniowym przez wodomierze zainstalowane w lokalu mieszkalnym, w którym nie jest zameldowana żadna osoba, jest równe średniemu zużyciu wody na osobę w budynku, w którym położony jest lokal, wyliczonemu w sposób ustalony w ust. 8, lub stanowi wielokrotność tego średniego zużycia, spółdzielnia przyjmować będzie do rozliczeń kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu – liczbę osób przebywających w lokalu równą liczbie całkowitej, jaka wyniknie z podzielenia średniego miesięcznego zużycia wody w lokalu przez średnie zużycie wody na osobę zamieszkałą w budynku. Podstawę ustalenia średniego miesięcznego zużycia wody dla danego lokalu mogą stanowić wskazania wodomierzy za co najmniej jeden pełny okres rozliczeniowy.
8. Przez „średnie zużycie wody na osobę w budynku” – rozumie się średnie zużycie wody przypadające w miesiącu na 1 osobę zamieszkałą w budynku mieszkalnym, wyliczone przez podzielenie sumy ilości wody zimnej i ciepłej zarejestrowanej w okresie rozliczeniowym przez wodomierze zainstalowane we wszystkich położonych w tym budynku lokalach mieszkalnych rozliczanych na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych, przez zgłoszoną do spółdzielni łączną liczbę osób zamieszkujących w tych lokalach i przez liczbę miesięcy przypadających w okresie rozliczeniowym zużycia wody.
9. Określoną w ust. 7 zasadę ustalania liczby osób przebywających w lokalu dla potrzeb rozliczeń kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu stosuje się również w przypadku, gdy według oświadczeń użytkownika lokalu mieszkalnego w lokalu zamieszkuje mniejsza liczba osób, niż wynika to ze średniego miesięcznego zużycia wody zimnej i ciepłej wykazanego w zakończonym okresie rozliczeniowym.

§ 83

1. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, o których mowa w § 81 ust. 1 statutu, zalicza się w szczególności:
   1) opłaty za użytkowanie wieczyste i podatek od nieruchomości, obciążające

tę nieruchomość,
2) koszty ubezpieczenia budynku oraz regresy ubezpieczeniowe płacone na rzecz firm ubezpieczeniowych,
3) koszty energii elektrycznej zużytej na zasilanie dźwigów osobowych (maszynownia, sterowanie, oświetlenie),
4) koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie korytarzy i piwnic, zasilanie hydroforów budynkowych i kompaktowych wymienników ciepła oraz oświetlenie terenów zewnętrznych spółdzielni,
5) koszty sprzątania części wspólnych nieruchomości,
6) koszty centralnego ogrzewania,
7) koszty dostawy ciepłej wody użytkowej,
8) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
9) obciążenia z tytułu opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
10) koszty remontów i konserwacji budynku,
11) koszty obowiązkowych przeglądów budynku i badań sprawności instalacji technicznych budynku, określonych w prawie budowlanym,
12) koszty remontów i konserwacji anteny zbiorczej lub instalacji telewizji kablowej,
13) koszty utrzymania terenów zielonych, chodników i dróg dojazdowych,
14) koszty remontów i konserwacji instalacji gazowej,
15) koszty remontów i konserwacji instalacji elektrycznej,
16) koszty remontów i konserwacji oraz przeglądów technicznych dźwigów osobowych,
17) koszty napraw i konserwacji instalacji domofonowej,
18) koszty remontów i konserwacji instalacji centralnego ogrzewania,
19) opłaty za użytkowanie wieczyste i podatek od nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, o których mowa w § 80 ust. 1 pkt 2 i 3 statutu, w części przypadającej na daną nieruchomość,
20) koszty ogólnego zarządu spółdzielni w części przypadającej na daną nieruchomość,
21) koszty remontów i konserwacji instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej,
22) koszty innych usług, nie wymienionych w punktach 1 – 21, jak: koszty usuwania awarii urządzeń i instalacji technicznych, koszty deratyzacji i dezynsekcji.

2. Do pożytków i innych przychodów uzyskiwanych z nieruchomości wspólnych, o których mowa w § 81 ust. 1 statutu, 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, urządzenia handlowo – usługowe lub urządzenia reklamowe,
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) dotacji do kosztów remontów, uzyskanych przez spółdzielnię z publicznych funduszy celowych lub od strategicznych kontrahentów,
7) opłat otrzymywanych za korzystanie ze służebności gruntowych, obciążających daną nieruchomość.

§ 84

1. Do ponoszonych lub rozliczanych przez spółdzielnię kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności, zalicza się w szczególności:
   1) koszty centralnego ogrzewania,
   2) koszty dostawy ciepłej wody użytkowej,
   3) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
   4) obciążenia z tytułu opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
   5) koszty ciążących na spółdzielni remontów instalacji technicznych znajdujących się w lokalu,
   6) koszty okresowych przeglądów znajdujących się w lokalu instalacji technicznych.
2. Podatek od nieruchomości obciążający lokal stanowiący odrębną własność uiszcza we własnym zakresie jego właściciel (lub współwłaściciele).

§ 85

1. 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 Zarząd.
2. Do kosztów związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, zalicza się w szczególności koszty utrzymania osiedlowego domu kultury (klubu) oraz koszty prowadzonej w nim działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 86

1. Wydatki ponoszone przez spółdzielnię na remonty zasobów mieszkaniowych są planowane i ewidencjonowane z podziałem na:
   1) remonty wykonywane w lokalach (w zakresie obciążającym spółdzielnię),
   2) remonty poszczególnych nieruchomości wspólnych, o których mowa w § 81 ust. 1 statutu,
   3) remonty nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, o których mowa w § 80 ust. 1 statutu,.
2. Do zadań spółdzielni należy wykonywanie remontów budynków, budowli i urządzeń technicznych położonych na nieruchomościach wymienionych w ust. 1 pkt 2 i 3.
3. Obowiązki spółdzielni w zakresie wykonywania remontów i konserwacji w lokalach (ust. 1 pkt 1), określają postanowienia § 108 ust. 1 i 2 statutu oraz regulamin, uchwalany przez Radę na podstawie § 109 statutu. Do obowiązków spółdzielni, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, zalicza się dokonywanie okresowej legalizacji i wymiany urządzeń pomiarowych, mierzących dostawy mediów do lokalu.
4. Wysokość planowanych nakładów na remonty nieruchomości pozostających w zarządzie spółdzielni ustala się z uwzględnieniem w szczególności:
   1) wszystkich zaakceptowanych do realizacji rzeczowych potrzeb remontowych poszczególnych nieruchomości, ujawnionych w wyniku okresowych przeglądów stanu technicznego budynków i budowli,
   2) danych o awariach urządzeń technicznych i uszkodzeniach wywołanych gwałtownymi zjawiskami pogodowymi lub aktami wandalizmu,
   3) zaleceń lub decyzji organów Nadzoru Budowlanego, Sanepidu, Urzędu Dozoru Technicznego itp.,

4) wniosków skierowanych przez Walne Zgromadzenie do realizacji przez Zarząd i Radę Nadzorczą spółdzielni.

5. W oparciu o analizę potrzeb remontowych, o których mowa w ust. 4, Zarząd opracowuje i przedstawia do zatwierdzenia Radzie roczne plany rzeczowo – finansowe remontów, które sporządzane są z podziałem na nieruchomości wyszczególnione w ust. 1 pkt 1- 3. W przypadku, gdy uruchomienie na realizację przedsięwzięcia remontowego środków finansowych należy do kompetencji Walnego Zgromadzenia, Zarząd – po uzyskaniu opinii Rady – przedstawia wieloletni program remontowy do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie.
6. Szczegółowe zasady finansowania w spółdzielni remontów i przebudowy zasobów mieszkaniowych oraz gromadzenia i wydatkowania środków funduszu remontowego, a także zasady ustalania wysokości odpisów na ten fundusz – określa uchwalany przez Radę Nadzorczą regulamin finansowania remontów zasobów mieszkaniowych oraz gromadzenia i wydatkowania środków funduszu remontowego.

§ 87

1. W przypadku:
   1) podjęcia na podstawie art. 24^1 ustawy przez właścicieli lokali położonych w obrębie danej nieruchomości wspólnej, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali,
   2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku położonym w obrębie danej nieruchomości i nie podjęcia przez właścicieli lokali uchwały, o której mowa w art. 26 ust. 2 ustawy,

   spółdzielnia rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali położonych w obrębie tej nieruchomości wspólnej zaewidencjonowane wpływy i wydatki budynkowego funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości, z uwzględnieniem zobowiązań wynikających z umów o roboty budowlane będących w trakcie realizacji oraz dofinansowania uzyskanego z podstawowego funduszu remontowego.
2. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 1 miesiąca od zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie sprawozdania finansowego spółdzielni za rok obrotowy, w którym zaistniały okoliczności, o których mowa w ust. 1.
3. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego. Spółdzielnia prowadzi oddzielne konto środków funduszu remontowego, wraz z wydzieloną analitycznie ewidencją wpływów i wydatków dla funduszu podstawowego, funduszy budynkowych i funduszy celowych, o których mowa w § 91 ust. 2 statutu.
4. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom lokali nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub wystąpieniu wobec właścicieli z żądaniem wpłaty na fundusz remontowy przypadającej na poszczególne lokale różnicy pomiędzy poniesionymi nakładami na remonty obciążające właścicieli lokali położonych w obrębie tej nieruchomości wspólnej a sumą wpłaconych przez nich odpisów na fundusz remontowy.

3. Ustalanie i wnoszenie opłat za używanie lokali

§ 88

1. Za używanie lokali spółdzielnia pobiera następujące opłaty:
   1) opłatę eksploatacyjną,
   2) odpis na fundusz remontowy,
   3) opłatę na działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
   4) opłatę za korzystanie z dźwigów osobowych,
   5) opłatę za centralne ogrzewanie,
   6) opłatę za dostawę ciepłej wody użytkowej,
   7) opłatę za dostawę wody zimnej i odprowadzanie ścieków,
   8) opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
   9) opłatę na pokrycie kosztów dostawy energii elektrycznej dla potrzeb części wspólnych budynku,
   10) opłatę na pokrycie kosztów dostawy energii elektrycznej dla potrzeb zasilania dźwigów osobowych,
   11) opłatę na sfinansowanie podatku od nieruchomości obciążającego lokale stanowiące własność spółdzielni,
   12) opłatę na sfinansowanie podatku od nieruchomości oraz opłat za użytkowanie wieczyste gruntu, obciążających nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni, o których mowa w § 80 ust. 1 pkt 2 i 3 statutu spółdzielni, udostępnianych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie osiedla lub budynku,
   13) opłatę na sfinansowanie uiszczonej przez spółdzielnię opłaty, o której mowa w ustawie wskazanej w § 1 ust. 2 lit. f) statutu, z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności tego gruntu.
2. Opłaty wymienione w ust. 1 pkt. 5 – 13 stanowią opłaty na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni.
3. Planowane na kolejny rok obrotowy stawki opłaty eksploatacyjnej, odpisu na fundusz remontowy, opłat na działalność społeczną, oświatową i kulturalną oraz opłat za korzystanie z dźwigów osobowych wylicza (kalkuluje) Zarząd spółdzielni oddzielnie dla poszczególnych nieruchomości wspólnych, a zatwierdza te stawki Rada Nadzorcza. Stawki opłat wskazanych w ust. 1 pkt 5 – 13 ustala Zarząd spółdzielni oddzielnie dla poszczególnych nieruchomości wspólnych.
4. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i rozliczania tych kosztów, a także zasady ustalania wysokości opłat za lokale – określa uchwalany przez Radę Nadzorczą regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali (regulamin gospodarki zasobami mieszkaniowymi).

A. Opłata eksploatacyjna

§ 89

1. W ciężar opłaty eksploatacyjnej zaliczane są, z zastrzeżeniem postanowień ust. 7, wszelkie koszty eksploatacji i utrzymania lokali oraz koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej, w obrębie której położone są te lokale – z wyłączeniem oddzielnie rozliczanych kosztów remontów, kosztów działalności społecznej,

oświatowej i kulturalnej oraz kosztów eksploatacji, napraw i konserwacji dźwigów osobowych, a także kosztów niezależnych od spółdzielni, na pokrycie których pobierane są opłaty wymienione w § 88 ust. 1 pkt 5 – 13 statutu – a w szczególności koszty:

1) okresowych przeglądów znajdujących się w lokalu instalacji technicznych,
2) podatku od nieruchomości i opłaty za użytkowanie wieczyste, obciążających daną nieruchomość,
3) ubezpieczenia budynku,
4) sprzątania części wspólnych nieruchomości,
5) obowiązkowych przeglądów budynku i badań sprawności instalacji technicznych budynku, określonych w prawie budowlanym,
6) napraw i konserwacji budynku,
7) utrzymania terenów zielonych, chodników i dróg dojazdowych,
8) napraw i konserwacji instalacji gazowej,
9) napraw i konserwacji instalacji elektrycznej,
10) napraw i konserwacji instalacji centralnego ogrzewania,
11) napraw i konserwacji instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej,
12) napraw i konserwacji anteny zbiorczej,
13) napraw i konserwacji instalacji domofonowej,
14) odczytów urządzeń pomiarowych lub podzielników, mierzących dostawy mediów do lokalu.

2. Ponadto, w ciężar opłaty eksploatacyjnej zaliczane są:
   1) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, o których mowa w § 80 ust. 1 pkt 2 i 3 statutu, w części obciążającej daną nieruchomość,
   2) koszty ogólnego zarządu spółdzielni, o których mowa w § 85 ust. 1 statutu w wysokości przypadającej na daną nieruchomość.
3. Przewidywane do poniesienia w danym roku obrotowym koszty zaliczane na podstawie postanowień ust. 1 i 2 w ciężar opłaty eksploatacyjnej, określa się w oparciu o koszty poniesione w poprzednim roku obrotowym, z uwzględnieniem zapowiedzianych podwyżek cen towarów i usług wliczanych w ciężar opłaty eksploatacyjnej oraz z uwzględnieniem prognozowanych wskaźników makroekonomicznych wpływających na wysokość ponoszonych kosztów (np. wzrost minimalnego wynagrodzenia, stopy inflacji).
4. W przypadku, gdy zaliczone w ciężar opłaty eksploatacyjnej koszty, o których mowa w ust. 1 i 2, przewyższają w roku obrotowym przychody uzyskane ze stawki eksploatacyjnej, nadwyżka kosztów nad przychodami zwiększa przewidywane do poniesienia w następnym roku obrotowym koszty zaliczone w ciężar opłaty eksploatacyjnej.
5. W przypadku, gdy wpływy uzyskane ze stawki eksploatacyjnej przewyższą w roku obrotowym koszty zaliczone w ciężar opłaty eksploatacyjnej na podstawie postanowień ust. 1 i 2, różnica pomiędzy przychodami a kosztami działalności eksploatacyjnej zmniejsza przewidywane do poniesienia w następnym roku obrotowym koszty zaliczane w ciężar opłaty eksploatacyjnej.
6. Plan kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni, przewidzianych do poniesienia w danym roku obrotowym, z podziałem na poszczególne nieruchomości, sporządza Zarząd spółdzielni, stosując zasady określone w ust. 3 – 5.
7. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali oraz nieruchomości wspólnej, których wysokość nie jest zależna od wielkości lokali (nie są rozliczane w przeliczeniu na m^2 powierzchni

użytkowej lokali) wyodrębnia się pod względem analitycznym z opłaty eksploatacyjnej i wykazuje w specyfikacji opłat za lokale jako oddzielne opłaty.

§ 90

1. Opłata eksploatacyjna naliczana jest przez pomnożenie powierzchni użytkowej lokalu przez stawkę opłaty eksploatacyjnej.
2. Stawka opłaty eksploatacyjnej ustalana jest oddzielnie dla każdej nieruchomości wspólnej, o której mowa w § 81 ust. 1 statutu.
3. Stawkę opłaty eksploatacyjnej wylicza się (kalkuluje) – z zastrzeżeniem postanowień ust. 4 – przez podzielenie przewidywanych na dany rok obrotowy kosztów, zaliczanych na podstawie § 89 statutu w ciężar opłaty eksploatacyjnej, przez łączną powierzchnię użytkową wszystkich samodzielnych lokali położonych w obrębie nieruchomości wspólnej, o której mowa w § 81 ust. 1 statutu.
4. W przypadku, gdy nieruchomość wspólna przynosi pożytki prawne lub inne przychody (w rozumieniu § 83 ust. 2 statutu), przeznacza się je (po pomniejszeniu o należny podatek dochodowy) na pokrycie kosztów zaliczanych w ciężar opłaty eksploatacyjnej. W takim przypadku stawkę opłaty eksploatacyjnej wylicza się, dzieląc nadwyżkę przewidywanych kosztów, zaliczanych w ciężar opłaty eksploatacyjnej, nad przewidywanymi przychodami, jakie nieruchomość wspólna przynosi, przez łączną powierzchnię użytkową wszystkich samodzielnych lokali położonych w obrębie tej nieruchomości.

B. Odpis na fundusz remontowy

§ 91

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Fundusz remontowy spółdzielni dzieli się analitycznie na:
   1) podstawowy fundusz remontowy (centralny),
   2) budynkowe fundusze remontowe (nieruchomości wspólnych),
   3) celowy fundusz remontowy.
3. Podstawowy fundusz remontowy tworzy się z wpływów uzyskiwanych przez spółdzielnię z:
   1/ części odpisu na fundusz remontowy, o którym mowa w § 92 ust. 2 statutu, stanowiącej nie mniej niż 10% wpływów z tego tytułu uzyskanych w roku obrotowym, z zastrzeżeniem postanowień ust. 4,
   2/ środków funduszu remontowego podstawowego nie wykorzystanych w poprzednim roku obrotowym na pokrycie kosztów remontów przewidzianych w rocznym planie rzeczowo-finansowym remontów,
   3/ zwrotów dofinansowania, którymi zasilono budynkowe fundusze remontowe,
   4/ części nadwyżki bilansowej (zysk netto do podziału) za poprzedni rok obrotowy, przeznaczonej uchwałą Walnego Zgromadzenia na fundusz remontowy.
4. Rada Nadzorcza może ustalić w Regulaminie, o którym mowa w § 86 ust. 6 statutu, czasowe podwyższenie części odpisu na fundusz remontowy przekazywanej na podstawowy fundusz remontowy, o której mowa w ust. 3 pkt 1.
5. Budynkowy fundusz remontowy tworzony jest dla każdej nieruchomości wspólnej, o której mowa w § 81 ust. 1 statutu, z wpływów uzyskiwanych przez spółdzielnię z:

1) części odpisu na fundusz remontowy, o którym mowa w § 92 ust. 2 statutu, stanowiącej do 90% wpływów z tego tytułu uzyskanych w roku obrotowym z nieruchomości wspólnej, dla której tworzony jest fundusz,
2) części nadwyżki bilansowej (zysk netto do podziału) za poprzedni rok obrotowy, przeznaczonej uchwałą Walnego Zgromadzenia na fundusz remontowy, ze wskazaniem kwoty zwiększającej budynkowy fundusz remontowy konkretnych nieruchomości wspólnych,
3) innych środków, przeznaczonych na fundusz budynkowy uchwałą Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej.

6. Celowe fundusze remontowe tworzone są z podwyższonego lub wydzielonego odpisu na fundusz remontowy ustalonego dla danej nieruchomości wspólnej, o którym mowa w § 92 ust. 3 statutu, oraz z publicznych funduszy celowych Unii Europejskiej, budżetu państwa lub innych funduszy pomocowych, przeznaczonych na modernizację zasobów mieszkaniowych, z przeznaczeniem na realizację wieloletnich programów remontowych.
7. Podstawowy fundusz remontowy przeznaczony jest na:
   1) finansowanie remontów budynków, obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej położonych na nieruchomościach stanowiących mienie spółdzielni, o których mowa w § 80 ust. 1 statutu,
   2) finansowanie remontów wszystkich urządzeń infrastruktury komunikacyjnej (dróg, miejsc postojowych, placów zabaw dla dzieci) na terenie osiedla, z których nie korzystają wyłącznie użytkownicy lokali położonych w obrębie nieruchomości wspólnej, na której położone są te urządzenia,
   3) przejściowe dofinansowywanie remontów w poszczególnych budynkach, w przypadku, gdy środki zgromadzone na budynkowym funduszu remontowym dla tego budynku, są niewystarczające na sfinansowanie prac remontowych.

§ 92

1. Stawka odpisu na fundusz remontowy ustalana jest oddzielnie dla każdej nieruchomości wspólnej, o której mowa w § 81 ust. 1 statutu.
2. Wysokość (stawkę) odpisu na fundusz remontowy na dany rok obrotowy kalkuluje się dla danej nieruchomości wspólnej, z uwzględnieniem:
   1) przewidywanych kosztów remontów planowanych do wykonania w danym roku obrotowym w obrębie tej nieruchomości,
   2) kosztów planowanych nakładów na remonty nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, w części przypadającej do pokrycia przez użytkowników lokali położonych w obrębie tej nieruchomości, zgodnie z postanowieniem ust. 7,
   3) nadwyżki przychodów nad kosztami budynkowego funduszu remontowego, wykazaną dla tej nieruchomości za poprzedni rok obrotowy,
   4) kwoty dofinansowania, jaką dana nieruchomość zobowiązana jest zwrócić w danym roku obrotowym do podstawowego funduszu remontowego, o którym mowa w § 91 ust. 3 statutu,
   5) dotacji do kosztów remontów, uzyskanych przez spółdzielnię z publicznych funduszy celowych lub od strategicznych kontrahentów.
3. W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości wspólnej zaplanowano do wykonania remont, którego koszt przekracza wysokość przewidywanych rocznych wpływów z tytułu odpisu na fundusz remontowy od użytkowników lokali w tej nieruchomości, odpis na fundusz remontowy ustala się dla tej nieruchomości w wysokości podwyższonej lub wydziela dodatkowy odpis na ten cel, w taki sposób, by koszt remontu został sfinansowany wpływami z tytułu odpisu na budynkowy fundusz

remontowy od użytkowników lokali w tej nieruchomości, za okres nie przekraczający 5 lat.

4. Jeżeli koszt remontu przekracza wysokość przewidywanych pięcioletnich wpływów z tytułu odpisu na budynkowy fundusz remontowy od użytkowników lokali w tej nieruchomości, nieruchomość wspólna może uzyskać na jego realizację dofinansowanie z podstawowego funduszu remontowego, na zasadach określonych w Regulaminie, o którym mowa w § 86 ust. 6 statutu.
5. Pobieranie odpisu na budynkowy fundusz remontowy ustalonego dla danej nieruchomości w wysokości podwyższonej w sposób określony w ust. 3, może zostać dokonane z wyprzedzeniem umożliwiającym zgromadzenie środków niezbędnych do wykonania zaplanowanych prac remontowych.
6. W przypadku realizacji wieloletnich programów remontowych, rozliczenie dofinansowania uzyskanego z podstawowego funduszu remontowego, może zostać rozłożone w czasie na okres kilku lat. Decyzję w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza.
7. Wysokość planowanych nakładów na remonty nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni dzieli się przez łączną powierzchnię użytkową wszystkich samodzielnych lokali należących do zasobów mieszkaniowych spółdzielni, a uzyskaną kwotę nakładów na jeden metr kwadratowy mnoży się, oddzielnie dla każdej nieruchomości wspólnej, przez łączną powierzchnię użytkową wszystkich samodzielnych lokali położonych w obrębie tej nieruchomości. Tak wyliczona na dany rok obrotowy kwota nakładów powiększa wysokość planowanych kosztów remontowych danej nieruchomości, o których mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu.
8. Odpis na fundusz remontowy od użytkowników poszczególnych lokali naliczany jest przez pomnożenie powierzchni użytkowej lokalu przez stawkę odpisu na fundusz, ustalaną na wniosek Zarządu przez Radę Nadzorczą, z zastosowaniem postanowień ust. 1 – 3.

C. Opłata na działalność społeczną, oświatową i kulturalną

§ 93

1. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, poprzez wnoszenie na tę działalność opłat, których wysokość i sposób naliczania oraz zasady gospodarowania funduszem działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej określa uchwalany przez Radę Nadzorczą regulamin szczegółowych zasad prowadzenia i finansowania w SM „Kurdwanów Nowy” działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
2. Właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni i osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, może odpłatne korzystać z usług społecznych, oświatowych i kulturalnych, na zasadach określonych w art. 4 ust. 5 ustawy.

D. Opłaty za korzystanie z dźwigów osobowych

§ 94

1. Opłaty za korzystanie z dźwigów osobowych oraz opłaty na pokrycie kosztów dostawy energii elektrycznej dla potrzeb zasilania dźwigów osobowych rozlicza się dla budynków wyposażonych w windy (dźwigi osobowe), według ilości osób zamieszkałych w danym lokalu mieszkalnym.
2. Za lokale obsługiwane przez dźwigi osobowe uważa się lokale położone powyżej parteru. Rozliczenie kosztów eksploatacji dźwigów w przeliczeniu na osobę zamieszkałą na I piętrze, wynosi 50 % naliczonych kosztów.

E. Opłaty na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni

§ 95

1. Koszty dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania lokali i dla potrzeb podgrzania wody użytkowej, koszty dostawy wody zimnej i ciepłej wody użytkowej oraz odprowadzania ścieków, a także koszty dostawy energii elektrycznej dla potrzeb części wspólnych budynku i dla potrzeb zasilania dźwigów osobowych rozlicza się odrębnie dla każdej nieruchomości wspólnej.
2. Opłaty za:
   a) centralne ogrzewanie,
   b) dostawę ciepłej wody użytkowej,
   c) dostawę wody zimnej i odprowadzanie ścieków,

   pobierane są w formie zaliczek, łącznie z opłatami za używanie lokali, z góry za dany miesiąc.
3. Opłaty na pokrycie kosztów dostawy energii elektrycznej dla potrzeb części wspólnych budynku i dla potrzeb zasilania dźwigów osobowych pobiera się łącznie z opłatami za używanie lokali, z góry za dany miesiąc.
4. Rozliczenie z użytkownikami lokali dostaw energii cieplnej, wody zimnej i ciepłej wody użytkowej dokonywane jest na zasadach określonych w regulaminach, o których mowa w § 97 statutu.
5. Użytkownik lokalu otrzymuje w formie elektronicznej lub na piśmie rozliczenie zawierające wyliczenie należności przypadających na rozliczony lokal, pomniejszonych o wpłaty zaliczkowe.
6. Jeżeli w wyniku dokonanego rozliczenia okaże się, iż wniesione w okresie rozliczeniowym przez użytkownika zaliczki nie pokryły kosztów dostaw energii cieplnej, dostaw wody i kosztów wywozu odpadów komunalnych, o których mowa w ust. 1, wówczas użytkownik zobowiązany jest pokryć różnicę w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.
7. Jeżeli wniesione przez użytkownika zaliczki będą wyższe od kosztów dostaw energii cieplnej, dostaw wody i kosztów wywozu odpadów komunalnych, wówczas nadpłata może być zaliczona na poczet przyszłych należności z tytułu opłaty eksploatacyjnej, odpisu na fundusz remontowy i innych opłat o których mowa w § 99 statutu. Jeżeli użytkownik zwróci się pisemnie do spółdzielni o dokonanie zwrotu nadpłaty, w takim przypadku spółdzielnia zobowiązana jest do zwrotu nadpłaty (bez odsetek) w terminie 14 dni od daty wystąpienia z wnioskiem przez użytkownika lokalu, pod warunkiem, że kwota nadpłaty nie zostanie potrącona przez spółdzielnię na pokrycie zobowiązań użytkownika z tytułu innych zaległych opłat za używanie lokalu.

§ 96

1. W przypadku, gdy lokal wyposażony jest w przyrządy rejestrujące zużycie energii cieplnej lub wody (liczniki ciepła, wodomierze) koszt dostawy do tego lokalu energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania lokalu i dla potrzeb podgrzania ciepłej wody użytkowej, a także koszt dostawy wody zimnej i ciepłej wody użytkowej, wylicza się w oparciu o wskazania urządzeń pomiarowych zainstalowanych w tym lokalu, z zastrzeżeniem postanowień ust. 4.
2. Koszty dostawy do lokalu energii cieplnej i wody, wyliczone w oparciu o wskazania urządzeń pomiarowych zainstalowanych w tym lokalu, powiększa się (koryguje) o przypadające na dany lokal uśrednione dla danego budynku koszty:
   1) różnic pomiędzy sumą wskazań indywidualnych wodomierzy w lokalach a wskazaniem wodomierza głównego,
   2) nieuniknionych strat w przesyłaniu ciepła systemem przewodów w budynku,
   3) ciepła oddawanego przez grzejniki w pomieszczeniach wspólnych budynku (klatki schodowe, suszarnie itp.).
3. Wskaźniki korygujące, uwzględniające ponoszone przez spółdzielnię, a nie rejestrowane przez urządzenia pomiarowe koszty dostaw energii cieplnej i wody, o których mowa w ust. 2, ustala się w przeliczeniu na 1 m^2 powierzchni użytkowej lokali wyposażonych w przyrządy rejestrujące bądź też proporcjonalnie do zużycia wynikającego ze wskazań urządzeń pomiarowych zainstalowanych w poszczególnych lokalach.
4. Wskazania zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych stanowią podstawę rozliczeń z użytkownikiem lokalu, jeżeli urządzenia te są sprawne technicznie, zaplombowane i posiadają aktualną legalizację. Mimo zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych, spółdzielnia może dokonywać rozliczeń z pominięciem wskazań tych urządzeń, jeżeli użytkownik lokalu urządzenie takie uszkodził lub usunął zabezpieczenia urządzenia pomiarowego przed nieuprawnionym dostępem, bądź też gdy uniemożliwia dokonanie odczytu urządzenia pomiarowego albo gdy dokonał samowolnej wymiany zainstalowanego wodomierza na inny typ lub model wodomierza, niż zatwierdzony do stosowania przy wszystkich punktach poboru wody w budynku. Jako uniemożliwianie dokonania odczytu urządzenia pomiarowego traktowane jest również uchylanie się od uzgodnienia lub dotrzymania terminu odczytu. W przypadku niesprawności licznika ciepła lub wodomierza z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, stosuje się postanowienia ust. 9.
5. W przypadku, gdy indywidualny licznik ciepła w lokalu (sprawny technicznie) nie wykazuje zużycia energii cieplnej, lub wykazuje zużycie nie przekraczające 1/6 średniego zużycia energii cieplnej w danym budynku za cały okres rozliczeniowy, użytkownik ponosić będzie koszty związane z ogrzaniem mieszkania, wyliczone jako iloczyn 1/6 średniego zużycia energii cieplnej w budynku wyliczanego w sposób określony w ust. 6, oraz powierzchni użytkowej jego lokalu.
6. Średnie zużycie energii cieplnej (w GJ/m^2) ustala się poprzez podzielenie ilości energii, stanowiącej sumę liczby gigadżuli dostarczonych w okresie rozliczeniowym do wszystkich lokali w danym budynku, w których dokonano odczytów liczników ciepła, przez całkowitą powierzchnię użytkową tych lokali.
7. Koszt dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania do lokali nie wyposażonych w liczniki ciepła, ustala się oddzielnie dla każdego budynku, wyliczając „średni koszt centralnego ogrzewania 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu”, a następnie mnożąc koszt jednostkowy przez powierzchnię użytkową poszczególnych lokali. „Średni koszt centralnego ogrzewania 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu” wylicza się poprzez podzielenie łącznej kwoty poniesionych w okresie rozliczeniowym kosztów

dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania danego budynku przez całkowitą powierzchnię użytkową lokali w tym budynku ogrzewaną centralnie.

8. Koszt dostawy:
   1) energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania lokalu,
   2) energii cieplnej dla potrzeb podgrzania ciepłej wody użytkowej,
   3) wody zimnej (wraz z odprowadzaniem ścieków) i ciepłej wody,

   do lokalu, w którym wskazania urządzeń pomiarowych zostały pominięte z przyczyn określonych w ust. 4 oraz do lokalu, którego użytkownik odmawia dokonania montażu lub legalizacji urządzeń pomiarowych, ustala się wysokości zużycia energii cieplnej, wody zimnej lub ciepłej wody w lokalu położonym w tym samym budynku, który wykazuje najwyższe zużycie w budynku któregokolwiek z wymienionych mediów.
9. W przypadku stwierdzenia niesprawności z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu:
   1) nakładki radiowej na licznik ciepła lub wodomierz zainstalowany w lokalu – koszt dostawy do tego lokalu energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania tego lokalu i dla potrzeb podgrzania ciepłej wody użytkowej oraz koszt dostawy wody zimnej lub ciepłej wody użytkowej ustala się na podstawie fizycznego odczytu licznika ciepła lub wodomierza,
   2) licznika ciepła lub wodomierza zainstalowanego w lokalu – koszt dostawy do tego lokalu energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania tego lokalu i dla potrzeb podgrzania ciepłej wody użytkowej oraz koszt dostawy wody zimnej lub ciepłej wody użytkowej ustala się na podstawie średniego zużycia energii lub wody wykazywanego w poprzednich okresach rozliczeniowych przez zainstalowany w tym lokalu licznik ciepła lub wodomierze.

   Podstawę ustalenia średniego zużycia energii cieplnej lub wody dla danego lokalu mogą stanowić wskazania urządzeń pomiarowych za co najmniej jeden pełny okres rozliczeniowy. Jeżeli z przyczyn określonych w zdaniu poprzedzającym nie sposób ustalić średniego zużycia energii cieplnej lub wody dla danego lokalu, koszt dostawy do tego lokalu energii cieplnej ustala się na podstawie średniego zużycia energii cieplnej, o którym mowa w ust. 6, a koszt dostawy do tego lokalu wody ustala się na podstawie średniego zużycia wody na osobę w budynku, o którym mowa w § 82 ust. 8 statutu.

§ 97

1. Na zasadach ustalonych w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne, wskazanej w § 1 ust. 2 lit. j) statutu, w umowach zawartych z dostawcą energii cieplnej oraz w statucie, Rada Nadzorcza uchwali regulamin określający szczegółowe zasady rozliczania dostaw energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania lokali, w tym również okresy rozliczania dostaw energii i terminy rozliczania z użytkownikami lokali, sposób ustalania uśrednionego zużycia energii cieplnej dla lokalu, o którym mowa w § 96 ust. 8 statutu oraz szczegółowe zasady wyliczania kosztów dostawy energii cieplnej do lokali.
2. Na zasadach ustalonych w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, wskazanej w § 1 ust. 2 lit. g) statutu, w umowach o dostawę wody i odprowadzanie ścieków oraz w statucie, Rada Nadzorcza uchwali regulamin określający szczegółowe zasady rozliczania kosztów dostarczania wody zimnej i ciepłej wody użytkowej oraz odprowadzania ścieków a także kosztów dostawy energii cieplnej dla potrzeb ciepłej wody użytkowej, w tym również okresy rozliczania dostaw wody i terminy rozliczania z użytkownikami lokali, sposób ustalania uśrednionego zużycia wody zimnej i ciepłej wody użytkowej dla lokalu, o którym

mowa w § 96 ust. 8 statutu oraz szczegółowe zasady wyliczania kosztów dostawy wody do lokali. Zasady ustalania kosztu dostawy energii cieplnej dla potrzeb podgrzania ciepłej wody użytkowej Rada ustali na podstawie ustawy, o której mowa w ust. 1.

§ 98

Na zasadach ustalonych w ustawie z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, wskazanej w § 1 ust. 2 lit. k statutu, oraz w uchwałach Rady Miasta Krakowa, użytkownicy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu obowiązani są do wnoszenia zaliczek na pokrycie opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi, których wysokość i sposób naliczania, sposób selekcjonowania odpadów a także okresy i terminy rozliczania opłat z użytkownikami lokali określa uchwalany przez Radę Nadzorczą regulamin gospodarowanie odpadami komunalnymi w SM „Kurdwanów Nowy”.

F. Pobieranie opłat za używanie lokali

§ 99

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, obowiązani są do uiszczania opłaty eksploatacyjnej, odpisu na fundusz remontowy i pozostałych opłat, o których mowa w §§ 88 – 98 statutu, co miesiąc z góry w terminie do dnia 20 – go każdego miesiąca.
2. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni, obowiązani są do uiszczania opłat wskazanych w ust. 1 na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem postanowień § 93 ust. 2 i § 101 statutu.
3. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów zależnych od spółdzielni, a to: opłaty eksploatacyjnej, odpisu na fundusz remontowy oraz odpisu na fundusz remontowy, opłaty na działalność społeczną, oświatową i kulturalną oraz opłaty za korzystanie z dźwigów osobowych spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, o których mowa w § 88 ust. 2 statutu, spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia tych opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat, o których mowa w § 88 ust. 2 statutu, wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. 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.
6. Członkowie spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, o którym mowa w §§ 17 – 22 statutu lub bezpośrednio na drodze sądowej.

7. 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.
8. W przypadku wystąpienia na drogę sądową przez osoby, o których mowa w ust. 6 i 7 ponoszą one w dotychczasowej wysokości opłaty eksploatacyjne, odpis na fundusz remontowy oraz opłaty na działalność społeczną, oświatową i kulturalną. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.
9. Obowiązek uiszczania opłat za używanie lokali powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika lokalu, o którym mowa w ust. 1 i 2, a ustaje z dniem opróżnienia lokalu przez użytkownika lokalu i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.
10. Za zapłatę opłat, o których mowa w ust. 1, solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub 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.
11. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 10, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
12. Pisemne zawiadomienia, o których mowa w ust. 3 i 4 spółdzielnia doręcza użytkownikom lokali, z zastosowaniem trybu doręczeń określonego w § 19 statutu.

§ 100

W przypadku, gdy Walne Zgromadzenie podejmie decyzję o przeznaczeniu części nadwyżki bilansowej za poprzedni rok obrotowy na obniżenie opłat eksploatacyjnych lub odpisów na fundusz remontowy w części obciążającej członków spółdzielni, realizacja tej decyzji następuje w ten sposób, że kalkulując wysokość opłat eksploatacyjnych lub odpisów na fundusz remontowy na kolejny rok obrotowy Zarząd pomniejsza planowaną kwotę wpływów od członków spółdzielni o kwotę przeznaczoną na obniżenie opłat, dokonując odpowiednich przeksięgowań nadwyżki bilansowej.

§ 101

1. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni:
   1) pokrywają koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, o których mowa w § 84 statutu,
   2) uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, o których mowa w § 83 ust. 1 statutu,
   3) uczestniczą w pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w danych budynkach lub osiedlu, o których mowa w § 80 ust. 4 i 5 statutu.
2. Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę w sprawie zwiększenia obciążeń właścicieli lokali użytkowych położonych w budynku, z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej, na zasadach określonych w art. 27 ust. 4 ustawy.
3. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej jego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku położonym w obrębie nieruchomości wspólnej, o której mowa w § 81 ust. 1 statutu.

§ 102

1. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 99 statutu, spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego.
2. Zarząd może w wyjątkowych wypadkach odstąpić od dochodzenia odsetek, o których mowa w ust. 1, pod warunkiem uregulowania należności głównej.

§ 103

1. Realizacja na rzecz członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni lub osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, dodatkowych czynności nie kalkulowanych w ciężar opłaty eksploatacyjnej, rozliczana jest poprzez obciążenie tych osób w formie opłat jednorazowych lub opłat stałych. Zasady wnoszenia i rozliczania tych opłat ustala Rada Nadzorcza.
2. Inne opłaty i składniki opłat za używane lokale, które wynikają z przepisów statutu lub z innych przepisów ogólnie obowiązujących, a także wynikające ze zmiany cen i usług – ustala Zarząd spółdzielni.

4. Zasady korzystania z lokali

§ 104

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 należytym stanie porządku i czystości pomieszczeń oraz urządzeń budynku, przeznaczonych do wspólnego użytku a także otoczenia budynku.

§ 105

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) zainstalowania w tym lokalu urządzeń pomiarowych lub podzielników,
   3) zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni,
   4) dokonania odczytu liczników lub podzielników kosztów,

5) sporządzenia audytu energetycznego oraz wykonania innych oględzin lub ekspertyz, których obowiązek sporządzenia nakładają na spółdzielnię odrębne przepisy.

§ 106

1. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię lub przebudowy, spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
2. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
3. W okresie używania lokalu zamiennego członek spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
4. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 2 i 3, jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wskazanej w § 1 ust. 2 lit. c) statutu.

§ 107

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu, do którego ustanowiono spółdzielcze prawo do lokalu, nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
2. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu, o którym mowa w ust. 1, miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności, w ciągu 7 dni od zaistnienia takiej okoliczności.
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

§ 108

1. Podstawowy zakres obowiązków spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany:
   1) wewnętrznej instalacji wodociągowej do pierwszego zaworu, łącznie z wodomierzem,
   2) instalacji gazowej do licznika,
   3) instalacji centralnego ogrzewania, bez grzejników,
   4) instalacji kanalizacyjnej ograniczonego jedynie do pionu kanalizacyjnego,
   5) instalacji elektrycznej do licznika,
   6) przewodów spalinowych i wentylacyjnych bez kratek,
   7) instalacji anteny zbiorczej z wyjątkiem osprzętu,

8) urządzeń pomiarowych rejestrujących zużycie energii cieplnej (liczników ciepła) oraz zużycie wody zimnej i ciepłej wody użytkowej (wodomierze) wraz z nakładkami do radiowego odczytu wodomierza.

2. Na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 1, o ile uzyska na ten cel dodatkowe środki finansowe.
3. Naprawy i konserwacje wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków spółdzielni, obciążają użytkowników tych lokali. Użytkownicy lokali obowiązani są w szczególności do:
   1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych i ściennych oraz okładzin ceramicznych w lokalach, a także naprawy i wymiany izolacji przeciwwilgociowej (hydroizolacji), wylewek i posadzek wraz z okładzinami ceramicznymi balkonów, tarasów i loggii,
   2) naprawy i wymiany okien i drzwi,
   3) naprawy urządzeń techniczno – sanitarnych w lokalu, włącznie z wymianą tych urządzeń,
   4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
   5) naprawy uszkodzonych tynków ścian i sufitów oraz ich malowania lub tapetowania,
   6) malowania drzwi i okien, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
4. Naprawy wszelkich uszkodzeń 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.

§ 109

Szczegółowe postanowienia, dotyczące podziału obowiązków związanych z naprawą i konserwacją lokali określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

ROZDZIAŁ VI
ORGANY SPÓŁDZIELNI

1. Postanowienia ogólne.

§ 110

1. Organami spółdzielni są:
   1) Walne Zgromadzenie,
   2) Rada Nadzorcza,
   3) Zarząd.
2. Podstawowym zadaniem wszystkich organów spółdzielni jest ochrona praw członków wynikających z przepisów ustawy, prawa spółdzielczego i postanowień statutu.

3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą i Zarząd spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

§ 111

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.

§ 112

1. Wybory do Rady Nadzorczej i Zarządu spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka Rady przed upływem kadencji następuje także w głosowaniu tajnym.
2. Na listach kandydatów do Rady Nadzorczej i Zarządu spółdzielni obowiązuje kolejność alfabetyczna.

§ 113

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 Rady Nadzorczej i Zarządu spółdzielni podlega ponadto wyłączeniu od głosowania w sprawach podmiotów gospodarczych, w których członek ten uczestniczy jako właściciel, wspólnik lub członek władz, prowadzących działalność na rzecz spółdzielni lub z wykorzystaniem majątku spółdzielni.
3. Członkowie 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. 4 pkt 1 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.04.2016 r. (RODO), o którym mowa w § 1 ust. 2 lit. h statutu, 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.

A. Postanowienia ogólne

§ 114

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem spółdzielni.
2. Członek spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Pełnomocnikiem członka spółdzielni będącego osobą fizyczną może być:

1) osoba bliska członka z wyłączeniem osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu;
2) adwokat lub radca prawny;
3) inny członek spółdzielni.

4. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Pełnomocnictwo powinno zawierać:
   1) imię i nazwisko oraz numer PESEL członka spółdzielni udzielającego pełnomocnictwa (mocodawcy) oraz adres lokalu, z którym związane jest członkostwo w spółdzielni,
   2) imię i nazwisko oraz numer PESEL i adres zamieszkania pełnomocnika,
   3) wskazanie, czy pełnomocnik jest osobą bliską członka w rozumieniu § 5 pkt 13 statutu, czy innym członkiem spółdzielni.
5. Do pełnomocnictwa udzielonego osobie bliskiej dołącza się oświadczenie, w którym pełnomocnik potwierdza pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń, wynikającej z art. 27^{3a} ustawy, że jest osobą bliską członka, który udzielił mu pełnomocnictwa. W oświadczeniu zamieszcza się klauzulę w brzmieniu: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.
6. Pełnomocnictwo udzielone osobie bliskiej bez dołączonego oświadczenia, o którym mowa w ust. 5, jest nieważne. Pełnomocnictwo udzielone osobie bliskiej powinno wskazywać rodzaj i stopień pokrewieństwa lub powinowactwa łączącego członka z pełnomocnikiem.
7. Członek spółdzielni lub pełnomocnik jest obowiązany do doręczenia spółdzielni pełnomocnictwa, a w przypadku gdy pełnomocnikiem jest osoba bliska członka - również oświadczenia, o którym mowa w ust. 5, nie później niż 3 dni przed terminem pierwszej części walnego zgromadzenia. Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez pracownice Działu Członkowsko-Organizacyjnego spółdzielni oraz obsługę prawną Walnego Zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału w obradach.
8. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imienia i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach spółdzielni, numeru mandatu oraz imienia i nazwiska pełnomocnika. Odczytanie listy pełnomocnictw stanowi oddzielny punkt porządku obrad.
9. Pełnomocnik nie może brać udziału w głosowaniu, którego przedmiotem jest wybór i odwołanie członków rady nadzorczej lub członków zarządu spółdzielni.
10. Osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka.
11. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych.
12. Każdy członek spółdzielni dysponuje na Walnym Zgromadzeniu jednym głosem, chyba że został ustanowiony pełnomocnikiem innego członka spółdzielni.
13. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 115

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1) Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej, oświatowej i kulturalnej spółdzielni.
2) Rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków i organów spółdzielni w tych sprawach.
3) Udzielanie absolutorium członkom Zarządu.
4) Rozpatrywanie wniosków wynikających z protokołu z lustracji oraz podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności spółdzielni.
5) Podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.
6) Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
7) Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni.
8) Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej.
9) Uchwalanie zmian statutu spółdzielni.
10) Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia spółdzielni do związku spółdzielczego i wystąpienia ze związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie.
11) Wybór delegatów na zjazd związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona.
12) Wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej, a także podejmowanie uchwał o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszonego członka Rady Nadzorczej.
13) Uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.
14) Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.

§ 116

1. Walne Zgromadzenie dzieli się 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 z głosem stanowiącym 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.
4. Ograniczenie ustanowione w ust. 3 odnosi się również do pełnomocników członków spółdzielni.

§ 117

1. Podział Walnego Zgromadzenia na części powoduje, że:
   1) każda z części Walnego Zgromadzenia obraduje w oparciu o ten sam porządek obrad i głosuje nad tymi samymi projektami uchwał oraz poprawkami do projektów uchwał,
   2) każda z części Walnego Zgromadzenia dokonuje wyboru lub odwołania członków Rady Nadzorczej oraz wyboru przedstawicieli spółdzielni w związku rewizyjnym, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, w oparciu o tę samą listę wyborczą (kandydatów lub osób zgłoszonych do odwołania),

3) członkowie prezydiów wybranych przez poszczególne części Walnego Zgromadzenia tworzą jedno prezydium, którego sposób zwołania, zadania i tryb obradowania określają § 137 i § 138 statutu,
4) członkowie komisji skrutacyjnych wybranych przez poszczególne części Walnego Zgromadzenia tworzą jedną komisję skrutacyjną, której sposób zwołania, zadania i tryb obradowania określają § 137 i § 139 statutu,
5) uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia,
6) żadna z części Walnego Zgromadzenia nie może odroczyć swoich obrad, z zastrzeżeniem postanowień § 126 ust. 3 statutu, jak również nie może skreślić z porządku obrad poszczególnych spraw ani też nie może odłożyć ich do następnego posiedzenia.

2. Postanowienia ust. 1 pkt 5 stosuje się również podczas przeprowadzania głosowań w sprawach personalnych (wyborach, odwołaniach).

B. Zwoływanie Walnego Zgromadzenia

§ 118

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do 30 czerwca.
2. Zarząd może zwołać nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać nadzwyczajne Walne Zgromadzenie na żądanie:
   1) Rady Nadzorczej,
   2) przynajmniej 1/10 (jednej dziesiątej) ogólnej liczby członków spółdzielni.
4. Żądanie zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione na piśmie i określać cel zwołania Walnego Zgromadzenia.
5. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie powinno być zwołane w takim terminie, aby pierwsza część Walnego Zgromadzenia mogła się rozpocząć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt spółdzielni.
6. Zarząd obowiązany jest również zwołać nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w przypadku zaistnienia sytuacji przewidzianej w § 143 ust. 8 statutu.

§ 119

1. Zawiadomienie o Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać informacje o porządku obrad oraz o czasie i miejscu obrad tej części Walnego Zgromadzenia, do uczestniczenia w której uprawniona jest osoba zawiadamiana.
2. Zawiadomienie o Walnym Zgromadzeniu powinno także zawierać informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Jeżeli w porządku obrad Walnego Zgromadzenia znajdują się wybory do Rady Nadzorczej lub wybory przedstawicieli do związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, zawiadomienie o Walnym Zgromadzeniu powinno również zawierać pouczenie członków spółdzielni o określonym w § 122 statutu trybie zgłaszania kandydatów do tych organów.

4. Sprawozdanie finansowe wraz ze sprawozdaniem biegłego rewidenta, (w przypadku gdy sprawozdanie finansowe podlega badaniu), roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni albo informację o działalności spółdzielni – gdy spełnione zostały przesłanki określone w § 78 ust. 2 statutu, oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad, wykłada się w lokalu spółdzielni co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi dokumentami.

§ 120

1. Członka spółdzielni zawiadamia się na piśmie o porządku obrad Walnego Zgromadzenia oraz o czasie i miejscu obrad tej części Walnego Zgromadzenia, do której został zaliczony decyzją Rady Nadzorczej.
2. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia podaje się do wiadomości członków co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia, poprzez:
   1) wywieszenie na klatkach schodowych w budynkach pozostających w zarządzie spółdzielni,
   2) wywieszenie na tablicy informacyjnej w siedzibie spółdzielni,
   3) umieszczenie na stronie internetowej spółdzielni.
3. Członkowi spółdzielni, który wskazał adres zamieszkania lub adres do korespondencji położony poza zasobami mieszkaniowymi spółdzielni, pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia doręcza się w trybie określonym w § 19 ust. 3 – 5 statutu.
4. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć, w terminie określonym w ust. 2, związkowi rewizyjnemu, w którym spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Radzie Spółdzielczej.

§ 121

1. Projekty uchwał i żądania umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia ma prawo zgłaszać 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 pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
3. Opracowywać projekty uchwał oraz dokonywać zmian porządku obrad Walnego Zgromadzenia może również z własnej inicjatywy Zarząd.
4. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia, ustalony z uwzględnieniem żądań, o których mowa w ust. 1 oraz zmian dokonanych przez Zarząd, winien zostać wyłożony w sposób określony w § 120 ust. 2 pkt 1 - 3 statutu, na 14 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Zmieniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia, Zarząd umieszcza również na tablicy ogłoszeń w siedzibie spółdzielni, na klatkach schodowych budynków oraz na stronie internetowej spółdzielni.
5. Na 14 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia winny zostać również wyłożone projekty uchwał przygotowanych w wyniku żądań, o których mowa w ust. 1. Wyłożenie projektów uchwał następuje w sposób określony w § 119 ust. 4 statutu.
6. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

7. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.

§ 122

1. Jeżeli w porządku obrad Walnego Zgromadzenia znajdują się wybory do Rady Nadzorczej lub wybory przedstawicieli do związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, członkowie spółdzielni zgłaszają kandydatów na piśmie.
2. Zgłoszenie każdego kandydata musi zostać dokonane w oddzielnym piśmie, zawierającym:
   1) imię i nazwisko oraz adres zgłaszanego kandydata,
   2) imiona i nazwiska oraz adresy co najmniej 10 członków spółdzielni dokonujących zgłoszenia, a także ich własnoręczne podpisy.
3. Do zgłoszenia winno zostać dołączone pisemne oświadczenie kandydata o wyrażeniu zgody na kandydowanie oraz na przetwarzanie jego danych osobowych w celach wyborczych, a w szczególności na publikację wyników wyborów zgodnie z przepisem § 141 ust. 2 statutu. Zgoda na kandydowanie oraz na przetwarzanie jego danych osobowych musi być wyrażona przez kandydata na piśmie z podpisem poświadczonym przez notariusza lub pracownika Działu Członkowsko – Organizacyjnego Spółdzielni. Nie dołączenie oświadczenia kandydata, lub dołączenie oświadczenia nie uwierzytelnionego w sposób określony w zdaniu poprzedzającym, spowoduje nie umieszczenie jego nazwiska na zbiorczej liście wyborczej.
4. Zgłoszenia kandydatów można dokonywać nie później, niż na 3 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. W przypadku wysłania zgłoszenia kandydata przesyłką pocztową, termin zgłoszenia uważa się za zachowany, jeżeli przesyłka zostanie doręczona do biura spółdzielni nie później, niż na 3 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
5. Nazwiska kandydatów zgłoszonych z zachowaniem formy, trybu i terminów określonych w ust. 1 – 4, Zarząd umieszcza na zbiorczej liście wyborczej, sporządzonej w kolejności alfabetycznej.
6. Zarząd spółdzielni przekazuje zbiorczą listę wyborczą do komisji mandatowo – wyborczej każdej części Walnego Zgromadzenia. Każdego z kandydatów umieszczonych na zbiorczej liście wyborczej Zarząd zawiadamia na piśmie o terminach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, celem umożliwienia mu zaprezentowanie swojej osoby uczestnikom tych części Walnego Zgromadzenia, do których kandydat nie jest zaliczony.

§ 123

1. Każda z części Walnego Zgromadzenia może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób i w terminach określonych w § 119, § 120 i § 121 ust. 4 statutu, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2.
2. Członek Zarządu może zostać odwołany przez Walne Zgromadzenie, jeżeli na posiedzeniu każdej części Walnego Zgromadzenia członek ten nie uzyskał absolutorium i na posiedzeniu każdej części Walnego Zgromadzenia zgłoszono wniosek o odwołanie tego członka Zarządu, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
3. Prawidłowo zwołane Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał (ważne) niezależnie od liczby obecnych na nim członków, również w sprawach zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.

Jednakże w sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni oraz odwołania członka Rady Nadzorczej i członka Zarządu Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał przy obecności co najmniej 1/5 (jednej piątej) liczby członków.

4. Uchwałę uważa się za podjętą przez Walne Zgromadzenie, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie uwzględnia się głosy oddane za i przeciw uchwale oraz wstrzymujące się. Za wstrzymujących się od głosu uznaje się osoby biorące udział w głosowaniu, które podniosły mandat w chwili wezwania Przewodniczącego Zebrania: „kto się wstrzymał”.
5. Uchwały zapadają bezwzględną większością głosów z wyjątkiem spraw dla których Prawo spółdzielcze lub statut wymagają większości kwalifikowanej, a mianowicie:
   1) większości 3/4 głosów dla uchwały w przedmiocie likwidacji spółdzielni i przywrócenia działalności spółdzielni po jej postawieniu w stan likwidacji,
   2) większości 2/3 głosów dla uchwały w przedmiocie zmiany statutu, odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji oraz połączenia spółdzielni.

C. Tryb obradowania

§ 124

1. Wszelkie postanowienia niniejszego rozdziału, stanowiące o Walnym Zgromadzeniu lub Zebraniu, odnoszą się do posiedzeń poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
2. Oprócz członków spółdzielni zaliczonych do danej części Walnego Zgromadzenia, w każdej części Walnego Zgromadzenia mogą uczestniczyć z głosem doradczym wyłącznie:
   1) członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu, nie zaliczeni do danej części Walnego Zgromadzenia,
   2) przedstawiciele związku rewizyjnego w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej,
   3) inni goście zaproszeni przez Zarząd spółdzielni,
   4) pracownicy spółdzielni wykonujący obsługę Zebrania.
3. Wszystkie osoby przybywające na Walne Zgromadzenie, z wyjątkiem:
   1) gości posiadających imienne zaproszenia Zarządu,
   2) pracowników spółdzielni,

   obowiązane są do okazania dokumentu potwierdzającego tożsamość oraz złożenia podpisu na liście obecności.
4. Przy przeprowadzaniu wyborów do Rady Nadzorczej lub wyborów przedstawicieli do związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, na Walnym Zgromadzeniu mogą być obecni kandydujący do tych organów członkowie, nie zaliczeni do danej części Walnego Zgromadzenia, którzy przybyli na Zebranie jedynie w celu przedstawienia się zebranym, a także nie będące członkami osoby kandydujące w wyborach przedstawicieli do związku rewizyjnego.
5. Członkowie spółdzielni i ich pełnomocnicy uczestniczą w części Walnego Zgromadzenia do której zostali zaliczeni, z prawem zabierania głosu i głosowania. Inne osoby mogące w myśl statutu uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu – mogą zabierać głos w dyskusji, jednakże bez prawa głosowania.

§ 125

1. Obrady każdej z części Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej, lub inny upoważniony przez Radę Nadzorczą członek Rady Nadzorczej lub członek Zarządu.
2. Do pomocy przy obliczaniu wyników głosowania otwierający Zebranie wyznacza spośród członków spółdzielni 3 osoby, które działają do chwili wyboru Prezydium Zebrania, w skład którego wchodzą: Przewodniczący Zebrania, jego Zastępca i Sekretarz.
3. Otwierający posiedzenie części Walnego Zgromadzenia przeprowadza wybór Przewodniczącego Zebrania i przekazuje mu prowadzenie obrad. Przewodniczący Zebrania przeprowadza wybór pozostałych członków Prezydium Zebrania. Wyboru członków Prezydium Zebrania dokonuje się w głosowaniu jawnym spośród obecnych członków, zaliczonych do tej części Walnego Zgromadzenia.
4. Prawo zgłaszania kandydatów do Prezydium przysługuje każdemu obecnemu członkowi spółdzielni i pełnomocnikowi zaliczonemu do danej części Walnego Zgromadzenia.
5. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Zebrania.
6. Jeżeli Prezydium Zebrania nie ustali między sobą innego podziału czynności, do obowiązków:
   1) Zastępcy Przewodniczącego – należy czasowe wyręczanie Przewodniczącego w przewodniczeniu obradom, prowadzenie listy osób zgłaszających się do głosu, komunikowanie się z komisjami,
   2) Sekretarza – należy nadzór nad prowadzeniem listy obecności i protokołowanie obrad.
7. Przewodniczący może zwrócić się do członka Prezydium o wykonanie określonych czynności związanych z prowadzeniem obrad lub głosowaniem.

§ 126

1. Po dokonaniu wyboru Prezydium, Przewodniczący Zebrania odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu, z uwzględnieniem zmian, o których mowa w § 121 ust. 4 statutu, i zarządza głosowanie w sprawie zatwierdzenia tego porządku obrad.
2. Zebranie może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych proponowanym porządkiem obrad. Nie jest dopuszczalne głosowanie w sprawie skreślenia z porządku obrad poszczególnych spraw lub odłożenia ich rozpatrzenia do następnego zebrania, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3.
3. Nie jest dopuszczalne odroczenie obrad części Walnego Zgromadzenia, chyba, że liczba przybyłych na zebranie członków jest tak duża, że z przyczyn organizacyjno – technicznych nie można kontynuować obrad. Decyzję o odroczeniu posiedzenia Walnego Zgromadzenia na okres nie przekraczający 4 tygodni, podejmuje w takim przypadku Prezydium lub Przewodniczący Zebrania. Jeżeli z przyczyn określonych w zdaniu poprzedzającym nie zdołano wybrać Prezydium, ani Przewodniczącego Zebrania, odroczenie obrad ogłasza obecny przedstawiciel Zarządu.
4. W razie odroczenia obrad wszyscy członkowie zaliczeni do tej części Walnego Zgromadzenia muszą zostać ponownie zawiadomieni na piśmie o terminie i miejscu, w którym obrady zebrania będą kontynuowane. Dokonany na przerwanym posiedzeniu wybór Prezydium Zebrania oraz komisji pozostaje w mocy. W razie nieobecności osoby wybranej do prezydium lub komisji, zebranie na jej miejsce dokonuje wyboru uzupełniającego.

§ 127

Zebranie wybiera spośród obecnych członków, zaliczonych do tej części Walnego Zgromadzenia:

1. Komisję Mandatowo – Wyborczą – w składzie 3 osób, której zadaniem jest :
   1) sprawdzenie, czy członkowie zostali zawiadomieni o terminie i porządku obrad tej części Walnego Zgromadzenia zgodnie z postanowieniami ustawy, Prawa spółdzielczego oraz § 119 i § 120 statutu,
   2) sprawdzenie listy obecności w celu ustalenia liczby członków i pełnomocników obecnych i uprawnionych do udziału w tej części Walnego Zgromadzenia, oraz sprawdzenie czy osoby reprezentujące członków nie mających pełnej zdolności do czynności prawnych oraz pełnomocnicy członków przedstawili odpowiednie dokumenty, potwierdzające ich uprawnienia do udziału w Zebraniu,
   3) sporządzenie – na podstawie informacji, o których mowa w pkt 1 i 2 – sprawozdania o zdolności Zebrania do podejmowania prawomocnych uchwał, i przedstawienie go Zebraniu na wezwanie Przewodniczącego Zebrania,
   4) sprawdzenie, czy zgłoszeń kandydatów na członków Rady Nadzorczej i przedstawicieli spółdzielni w związku rewizyjnym, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, dokonano z zachowaniem trybu zgłaszania przewidzianego w § 122 statutu, oraz czy wszystkie osoby umieszczone na liście wyborczej wyraziły zgodę na kandydowanie.
2. Komisję Wnioskową – w składzie 3 osób dla:
   1) rozpatrzenia pod względem formalnym i rzeczowym projektów uchwał wraz z poprawkami, zgłoszonych przez członków w trybie określonym w § 121 Statutu oraz przedłożenia ich Zebraniu wraz ze stanowiskiem Komisji w sprawie:
      a) odrzucenia wniosku z uwagi na jego niezgodność z obowiązującym prawem, niemożność ustalenia intencji wnioskodawcy lub brak środków na realizację wniosku,
      b) przyjęcia wniosku i skierowania go do realizacji lub rozpatrzenia przez właściwy organ spółdzielni.
   2) rozpatrzenia pod względem formalnym i rzeczowym wniosków i opinii zgłaszanych przez członków w trakcie obrad oraz przedłożenia ich do opinii Zebrania wraz ze stanowiskiem Komisji w sprawie umieszczenia wniosku w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia lub skierowania go do realizacji przez właściwe komórki organizacyjne spółdzielni.
3. Komisję Skrutacyjną – w składzie 3 – 5 osób, której zadaniem jest dokonywanie, na zarządzenie Przewodniczącego Zebrania, obliczania wyników głosowań i podawanie tych wyników Przewodniczącemu oraz wykonywanie innych czynności technicznych związanych z przeprowadzeniem głosowania. Do Komisji Skrutacyjnej nie może kandydować ani być wybraną:
   1) osoba, której nazwisko umieszczono na zbiorczej liście wyborczej kandydatów, o której mowa w § 122 ust. 6 statutu, chyba że w pisemnym oświadczeniu złożonym Prezydium danej części Walnego Zgromadzenia cofnie wyrażoną wcześniej zgodę na kandydowanie do Rady Nadzorczej lub do związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona,
   2) osoba pozostająca w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej z osobą, której nazwisko umieszczono na zbiorczej liście wyborczej kandydatów, o której mowa w § 122 ust. 6 statutu.
4. Inne Komisje w razie potrzeby, określając ich zadania i skład.

5. W przypadku, gdy liczba członków i pełnomocników uczestniczących w danej części Walnego Zgromadzenia nie przekracza 30 osób w chwili konstytuowania się Zebrania, Zebranie może podjąć uchwałę o wyborze wspólnej komisji w składzie 3 osób, wykonującej obowiązki Komisji Mandatowo – Wyborczej i Komisji Wnioskowej.
6. W sytuacji, o której mowa w ust. 5, Walne Zgromadzenie może również podjąć uchwałę o wykonywaniu obowiązków Komisji Statutowej, której wybór został przewidziany w porządku obrad, przez Komisję Wnioskową.

§ 128

1. Każda Komisja wybiera ze swojego grona: Przewodniczącego, Zastępcę oraz Sekretarza. Decyzje Komisji zapadają zwykłą większością głosów.
2. Członek Komisji ma prawo zgłosić do protokołu odrębne zdanie z prawem uzasadnienia swego stanowiska wobec Zebrania.

§ 129

1. Z czynności Komisji sporządza się protokoły podpisywane przez Przewodniczącego i Sekretarza. Przewodniczący Komisji przekazuje protokół Sekretarzowi obradującej części Walnego Zgromadzenia.
2. Przewodniczący Komisji lub ich Zastępcy składają Zebraniu sprawozdania z czynności Komisji i przedstawiają wnioski lub projekty uchwał.

§ 130

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad. Przed rozpoczęciem realizacji porządku obrad, Przewodniczący Zebrania wzywa Komisję Mandatowo – Wyborczą do przedstawienia sprawozdania o zdolności danej części Walnego Zgromadzenia do podejmowania prawomocnych uchwał.
2. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady danej części Walnego Zgromadzenia referuje przedstawiciel organu spółdzielni, do którego kompetencji ona należy, albo inna osoba upoważniona przez Zarząd spółdzielni.
3. Po przedstawieniu (zreferowaniu) sprawy zamieszczonej w porządku obrad, Przewodniczący Zebrania otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Za zgodą większości obecnych dyskusja może być przeprowadzona łącznie nad kilkoma punktami porządku obrad.
4. Wystąpienie w dyskusji nie może trwać dłużej niż 5 minut, a wystąpienie polemiczne 3 minuty. W uzasadnionych przypadkach Przewodniczący Zebrania może przedłużyć czas wystąpienia do 10 minut.
5. W razie przekroczenia dopuszczalnego czasu wystąpienia lub odbiegania od tematu dyskusji, Przewodniczący Zebrania zwraca mówcy uwagę, a jeżeli okaże się ona bezskuteczna, odbiera mówcy głos.
6. W danej sprawie członek Spółdzielni może zabierać głos tylko dwa razy. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w tej samej sprawie zabierała już głos dwukrotnie.
7. Prawo zabierania głosu poza kolejnością przysługuje Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej, referentowi sprawy będącej przedmiotem dyskusji oraz przedstawicielom związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej.
8. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela poza kolejnością głosu członkom spółdzielni oraz zgłaszającym się członkom Zarządu lub Rady Nadzorczej. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, w szczególności dotyczące:

1) ograniczania czasu zabierania głosu w danej sprawie,
2) za zgodą Zebrania przerwania dyskusji na czas wykonywania innych czynności, np. przeprowadzania wyborów,
3) zarządzenia przerwy w obradach,
4) zamknięcia dyskusji w danej sprawie i przeprowadzenia głosowania,
5) przeprowadzenia głosowania tajnego,
6) zamknięcia listy mówców w danej sprawie,
7) wnioski w innych sprawach formalnych mogących mieć znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad i głosowań, jak: sprawdzenie quorum, ponowne przeliczenie głosów itp.

W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy – jeden za i jeden przeciw wnioskowi, po czym Przewodniczący poddaje wniosek pod głosowanie.

9. Przewodniczący Zebrania ogłasza składanie wniosków do Komisji Wnioskowej. Wnioski powinny być złożone na piśmie, z podaniem imienia i nazwiska oraz numeru mandatu. Wnioski sformułowane w trakcie wystąpienia odnotowuje się w protokole Komisji Wnioskowej na życzenie mówcy.

§ 131

1. Po zamknięciu dyskusji Przewodniczący poddaje pod głosowanie projekty uchwał i zgłoszone do nich poprawki.
2. Przed przystąpieniem do głosowania Przewodniczący Zebrania podaje do wiadomości jakie projekty uchwał i poprawki wpłynęły w trybie określonym w § 121 Statutu i ustala kolejność głosowania.
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 bezwzględną większością głosów. Uchwały wraz z przyjętymi poprawkami przyjmowane są również bezwzględną większością głosów chyba, że ustawa, Prawo spółdzielcze, lub statut wymagają dla przyjęcia danej uchwały kwalifikowanej większości głosów.
5. Głosowanie na posiedzeniu części Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie. Głosowanie tajne przeprowadza się tylko w sprawie wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej oraz odwołania członków Zarządu.
6. Obecni na Zebraniu członkowie spółdzielni, w liczbie co najmniej 10 osób, mogą zgłosić wniosek formalny o przeprowadzenie tajnego głosowania w sprawach nie wymienionych w ust. 5 zdanie drugie. Jeżeli wniosek ten uzyska w głosowaniu jawnym poparcie co najmniej 1/3 liczby członków spółdzielni obecnych na Zebraniu, Przewodniczący zarządza głosowanie tajne również w sprawie objętej porządkiem obrad, nie wymienionej w ust. 5 zdanie drugie.

§ 132

1. Zgłaszane przez uczestników Zebrania wnioski i opinie w sprawach nie objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia mogą być rozpatrywane tylko w punkcie „Wolne wnioski”. W sprawach tych może być przeprowadzona dyskusja z ograniczeniem czasu przemawiania, ustalonym przez Przewodniczącego Zebrania. Zgłoszone wnioski i opinie wpisuje się do protokołu.
2. Po wysłuchaniu stanowiska Komisji Wnioskowej, Walne Zgromadzenie rozstrzyga, czy zgłoszony wniosek skierować do realizacji przez właściwe komórki organizacyjne spółdzielni, umieścić w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia, czy też

odrzucić. Uchwały Zebrania w sprawie sposobu załatwienia zgłoszonych wniosków mają charakter opiniodawczy i nie są uchwałami Walnego Zgromadzenia obowiązującymi członków spółdzielni w rozumieniu art. 8^3 ust. 7 i 9 ustawy oraz art. 42 § 1 Prawa spółdzielczego.

3. Przewodniczący Zebrania, po wysłuchaniu stanowiska Komisji Wnioskowej może nie poddawać pod głosowanie wniosków i opinii, które naruszają dobre obyczaje lub których realizacja jest niedopuszczalna przez prawo albo stanowiłaby naruszenie prawa.

§ 133

1. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się w głosowaniu tajnym, na podstawie listy kandydatów, zgłoszonych w trybie określonym w § 122 Statutu.
2. Zbiorcze listy wyborcze kandydatów na członków Rady Nadzorczej i przedstawicieli do związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, przekazuje do Komisji Mandatowo – Wyborczej Zarząd spółdzielni.
3. Przed przystąpieniem do wyborów Przewodniczący Komisji Mandatowo – Wyborczej ogłasza listę kandydatów, ułożoną w porządku alfabetycznym. Przewodniczący Zebrania umożliwia zaprezentowanie swojej osoby kandydatom uczestniczącym w danej części Walnego Zgromadzenia oraz kandydatom, którzy przybyli na Zebranie jedynie w celu przedstawienia się zebranym. Każdy członek spółdzielni i pełnomocnik biorący udział w Zebraniu z głosem stanowiącym, ma prawo wypowiedzieć się na temat kandydata i zadawać obecnemu kandydatowi pytania dotyczące jego działalności w spółdzielczości mieszkaniowej i planowanej pracy w organach spółdzielni.

§ 134

1. Głosowanie jawne odbywa się poprzez podniesienie mandatu na wezwanie Przewodniczącego Zebrania: „kto jest za uchwałą”, a następnie: „kto jest przeciw uchwale” oraz „kto się wstrzymał”. Głosowanie jawne w sprawach personalnych odbywa się poprzez podniesienie mandatu na wezwanie Przewodniczącego Zebrania: „kto jest za kandydaturą NN”, a następnie: „kto jest przeciw kandydaturze NN” oraz „kto się wstrzymał”.
2. Głosowanie tajne zarządzone w trybie określonym w § 131 ust. 6 statutu odbywa się poprzez złożenie do urny kart do głosowania. Osoby biorące udział w głosowaniu oddają głos poprzez zaznaczenie na karcie jednej z pozycji: „Za” lub „Przeciw”. Karty do głosowania na których nie dokonano wyboru lub oddane w sposób określony w ust. 7 pkt 2, uznane zostaną za głosy „wstrzymujące się”.
3. Głosowanie tajne w sprawach personalnych, wskazanych w § 131 ust. 5 zdanie drugie statutu, odbywa się poprzez złożenie kart wyborczych do urny, w obecności Komisji Skrutacyjnej. Karty wyborcze dla każdej części Walnego Zgromadzenia winny zostać wydrukowane w sposób pozwalający odróżnić je od kart wyborczych użytych do głosowania na pozostałych częściach Walnego Zgromadzenia.
4. Karty wyborcze wręcza uprawnionym do głosowania (posiadającym mandat) Komisja Skrutacyjna, na podstawie listy obecności, po czym Przewodniczący Zebrania wyznacza czas na wypełnienie tych kart. Po upływie tego czasu jeden z członków Komisji Skrutacyjnej odczytuje z listy obecności nazwiska uprawnionych do głosowania i wyczytani kolejno podchodzą do urny i wrzucają do niej swoje karty do głosowania.
5. Głosujący głosuje na określonego kandydata, stawiając na kartach wyborczych znak „x” (dwie przecinające się linie w obrębie kratki) z lewej strony obok nazwiska kandydata.

6. Głos jest ważny, jeżeli został oddany za pomocą karty wyborczej, a liczba kandydatów, przy których nazwisku postawiono znak „x” w kratce umieszczonej z lewej strony obok nazwiska kandydata, jest mniejsza lub równa liczbie mandatów do obsadzenia w drodze wyborów.
7. Głos uznaje się za nieważny, w przypadku gdy:
   1) na karcie wyborczej postawiono znak „x” w kratce umieszczonej z lewej strony obok nazwisk większej liczby kandydatów, niż liczba mandatów do obsadzenia w drodze wyborów,
   2) oddany został na przekreślonej lub przedartej karcie wyborczej,
   3) głosujący nie postawił znaku „x” obok nazwisk kandydatów, których popiera, lecz oznaczył nazwiska popieranych kandydatów w inny, niedopuszczony przez statut sposób (np. stawiając „kółeczko”, podkreślając itp.) lub skreślił kandydatów, których nie popiera,
   4) głosujący nie postawił znaku „x” obok nazwisk osób, za odwołaniem których głosuje, lecz oznaczył nazwiska tych osób w sposób opisany w pkt 3,
   5) głosujący dopisał na karcie wyborczej nazwiska osób nie kandydujących.
8. Komisja Skrutacyjna danej części Walnego Zgromadzenia:
   1) dokonuje zebrania kart wyborczych oraz ustalenia, zgodnie z kryteriami określonymi w ust. 6 i 7: liczby głosów oddanych, liczby głosów ważnych i liczby głosów nieważnych oraz umieszcza w protokole wyniki powyższych ustaleń,
   2) wszystkie karty wyborcze (z podziałem na głosy ważnie i nieważnie oddane) umieszcza w opakowaniach (pudełkach, workach itp.), które zostają zabezpieczone banderolą z podpisami członków Komisji Skrutacyjnej,
   3) w obecności pracownika spółdzielni upoważnionego przez Zarząd przekazuje zabezpieczone opakowania na przechowanie do kasy spółdzielni, za pisemnym potwierdzeniem.

§ 135

Sprawy dotyczące sposobu obradowania nie objęte postanowieniami statutu rozstrzyga Prezydium Zebrania, zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami obradowania.

§ 136

1. Z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują: Przewodniczący i Sekretarz Zebrania.
2. Protokół z Zebrania powinien zawierać: datę, porządek obrad, krótki przebieg dyskusji, oświadczenia złożone do protokołu, protokoły Komisji oraz treść uchwał poddanych pod głosowanie. Przy uchwałach (z wyjątkiem uchwał w sprawach personalnych) należy podać liczbę głosów oddanych za uchwałą, przeciw niej i wstrzymujących się od głosowania.
3. Listy obecności stanowią załącznik do protokołu.

D. Ustalenie wyników Walnego Zgromadzenia.

§ 137

1. Przed upływem 7 dni od dnia odbycia posiedzenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia, winno odbyć się posiedzenie Prezydium i Komisji Skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia.
2. Termin i miejsce posiedzenia Prezydium i Komisji Skrutacyjnej Walnego

Zgromadzenia ustala Zarząd, a informację w tej sprawie otrzymują na piśmie po zakończeniu każdej części Walnego Zgromadzenia członkowie Prezydium i wszystkich komisji Zebrania.

3. W skład Prezydium Walnego Zgromadzenia wchodzą członkowie Prezydiów Zebrań wybranych na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
4. W skład Komisji Skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia wchodzą członkowie Komisji Skrutacyjnych wybranych na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
5. Posiedzenia Prezydium Walnego Zgromadzenia i Komisji Skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia są zamknięte dla członków spółdzielni. W posiedzeniu Prezydium Walnego Zgromadzenia mogą jednak uczestniczyć, w charakterze obserwatorów, członkowie innych komisji wyłonionych na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.

§ 138

1. Prezes Zarządu lub jego Zastępca otwiera posiedzenie Prezydium Walnego Zgromadzenia i spośród przewodniczących zebrań poszczególnych części Walnego Zgromadzenia przeprowadza wybór Przewodniczącego Prezydium, który podejmuje dalsze kierowanie obradami. Po wyborze Przewodniczącego, przedstawiciel Zarządu opuszcza posiedzenie Prezydium.
2. Zadaniem Prezydium Walnego Zgromadzenia jest ustalenie, na podstawie protokołów z posiedzeń wszystkich części Walnego Zgromadzenia oraz załączonych do tych protokołów list obecności i protokołów komisji:
   1) łącznej liczby głosów oddanych w sprawie każdego z projektów uchwał umieszczonych w porządku Walnego Zgromadzenia,
   2) łącznej liczby głosów oddanych „za” i „przeciwko” każdej poprawce do projektu uchwały oraz każdemu projektowi uchwały, w brzmieniu nadanym mu z uwzględnieniem przyjętych poprawek, oraz łącznej liczby głosów „wstrzymujących się”.
   3) wyniku głosowań w sprawie poszczególnych projektów uchwał umieszczonych w porządku Walnego Zgromadzenia oraz (w przypadku zgłoszenia poprawek) treści podjętych uchwał,
   4) zbiorczej listy wniosków zaopiniowanych przez Zebrania do umieszczenia w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia oraz skierowanych do realizacji przez właściwe komórki organizacyjne spółdzielni.
3. W przypadku zgłoszenia zastrzeżeń, co do prawidłowości ustalenia zbiorczej listy wyborczej, Prezydium Walnego Zgromadzenia uprawnione jest do ponownego sprawdzenia, czy zgłoszeń kandydatów na członków Rady Nadzorczej i przedstawicieli spółdzielni w związku rewizyjnym, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, dokonano z zachowaniem trybu zgłaszania przewidzianego w § 122 statutu, oraz czy wszystkie osoby umieszczone na liście wyborczej wyraziły zgodę na kandydowanie.
4. Jeżeli w wyniku sprawdzenia dokumentacji, o którym mowa w ust. 3, Prezydium Walnego Zgromadzenia ustali, że osoba umieszczona na liście wyborczej nie wyraziła zgody na kandydowanie lub zgodę taką cofnęła przed zakończeniem ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Prezydium zawiadamia Komisję Skrutacyjną, która pominie tę osobę przy obliczaniu liczby głosów oddanych na poszczególnych kandydatów.
5. Z posiedzenia Prezydium Walnego Zgromadzenia sporządzany jest protokół, w którym umieszcza się ustalenia przewidziane w ust. 2. Protokół podpisują wszyscy obecni członkowie Prezydium.

§ 139

1. Prezes Zarządu lub jego Zastępca otwiera posiedzenie Komisji Skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia i spośród przewodniczących komisji skrutacyjnych poszczególnych części Walnego Zgromadzenia przeprowadza wybór Przewodniczącego Komisji, który podejmuje dalsze kierowanie obradami. Po wyborze Przewodniczącego, przedstawiciel Zarządu opuszcza posiedzenie Komisji Skrutacyjnej.
2. Komisja Skrutacyjna sprawdza, czy nie zostały naruszone zabezpieczenia opakowań, w których umieszczone zostały karty wyborcze z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Następnie otwiera poszczególne opakowania i sprawdza, czy liczba umieszczonych w opakowaniu ważnych kart wyborczych oraz liczba kart wyborczych nieważnych są zgodne z liczbami podanymi w protokole komisji skrutacyjnej tej części Walnego Zgromadzenia, w trakcie której głosy te zostały oddane. W przypadku rozbieżności pomiędzy protokołem komisji skrutacyjnej z danej części Walnego Zgromadzenia a ustaleniami Komisji Skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia, dokonanymi po przeliczeniu liczby ważnych i nieważnych kart wyborczych, decydują ustalenia Komisji Skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia.
4. Po zakończeniu czynności przewidzianych w ust. 2 i 3, Komisja Skrutacyjna łączy wszystkie ważnie oddane głosy (karty wyborcze) i dokonuje obliczenia łącznej liczby głosów oddanych na poszczególnych kandydatów lub za odwołaniem poszczególnych osób.
5. Za wybranych uważa się tych kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą liczbę ważnie oddanych głosów, przy czym:
   1) na każdego z wybranych kandydatów głosowała ponad połowa osób głosujących, z tym że przy ustalaniu liczby osób głosujących uwzględnia się liczbę głosów nieważnych,
   2) liczba wybranych kandydatów nie może przekroczyć liczby miejsc (mandatów) przewidzianych do obsadzenia w drodze wyborów.
6. W przypadku, gdy w wyniku wyborów dwóch lub więcej kandydatów uzyska jednakową liczbę głosów i spowoduje to przekroczenie liczby wybranych kandydatów w stosunku do liczby miejsc przewidzianych do obsadzenia w drodze wyborów, Komisja przeprowadza losowanie kandydata, który uzyska mandat.
7. Losowanie, o którym mowa w ust. 6 przeprowadza się w ten sposób, że kartki z nazwiskami kandydatów, którzy uzyskali jednakową liczbę głosów zamyka się do pojemników o identycznym kształcie i kolorze, a następnie wrzuca te pojemniki do nieprzezroczystego pudełka. Wylosowania pojemnika zawierającego nazwisko kandydata, któremu przypadnie mandat (miejsce), dokonuje jedno z dzieci uczęszczających na zajęcia w osiedlowym Domu Kultury. W trakcie losowania, na posiedzeniu Komisji Skrutacyjnej mogą być obecni w charakterze obserwatorów członkowie innych komisji wyłonionych na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
8. W przypadku, gdy w wyniku wyborów ponad połowę liczby głosów osób głosujących uzyskało mniej kandydatów, niż wynosi liczba mandatów przewidzianych do obsadzenia w drodze wyborów, mandaty nie obsadzone stanowią wakaty do najbliższego Walnego Zgromadzenia. Mandaty członków Rady obsadzone w wyborach uzupełniających wygasają z dniem upływu kadencji Rady.
9. Za odwołanych uważa się członków Rady Nadzorczej za odwołaniem których głosowało co najmniej 2/3 osób głosujących. Przy ustalaniu liczby osób głosujących uwzględnia się liczbę głosów nieważnych.
10. Z posiedzenia Komisji Skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia sporządzany jest protokół, w którym ustala się łączną liczbę głosujących (oddanych kart wyborczych), liczbę

głosów (kart wyborczych) nieważnych, liczbę głosów oddanych ogółem na wszystkich kandydatów, liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów lub za odwołaniem poszczególnych osób, a także imiona i nazwiska kandydatów wybranych lub osób odwołanych. Jeżeli kandydata wyłoniono w drodze losowania, przebieg tego losowania opisuje się w protokole. Protokół podpisują wszyscy obecni członkowie Komisji Skrutacyjnej.

§ 140

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia podjęte w sprawach należących do kompetencji Walnego Zgromadzenia określonych w § 115 statutu i objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób i w terminach określonych w § 119, § 120 i § 121 ust. 4 statutu, z zastrzeżeniem postanowień § 123 ust. 2 statutu, obowiązują wszystkich członków i wszystkie organy spółdzielni.
2. Członek spółdzielni może w trybie określonym w art. 42 Prawa spółdzielczego wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia, jeżeli jest ona sprzeczna z ustawą, postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd spółdzielni.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia ogłoszenia przez Zarząd informacji o uchwałach przyjętych przez Walne Zgromadzenie oraz o wyborze członków Rady Nadzorczej spółdzielni i przedstawicieli do związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, 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 publikacji ogłoszenia, o którym mowa w § 141 ust. 1 statutu.
4. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 3 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
5. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 3, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
6. Właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni, może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w art. 42 Prawa spółdzielczego, w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

§ 141

1. O uchwałach przyjętych przez Walne Zgromadzenie oraz o wyborze członków Rady Nadzorczej spółdzielni i przedstawicieli do związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, Zarząd informuje wszystkich członków przez zamieszczenie komunikatu podpisanego przez Przewodniczącego Prezydium Walnego Zgromadzenia i Przewodniczącego Komisji Skrutacyjnej na tablicy ogłoszeń w siedzibie spółdzielni, na klatkach schodowych budynków oraz na stronie internetowej spółdzielni.
2. Ogłoszenie, o którym mowa w ust. 1, Zarząd obowiązany jest zamieścić na tablicy ogłoszeń w siedzibie spółdzielni i na klatkach schodowych budynków w pierwszym dniu roboczym po zamknięciu posiedzeń Prezydium Walnego Zgromadzenia i Komisji

Skrutacyjnej. Za „pierwszy dzień roboczy” uważa się również dzień, w którym zamknięcie posiedzenia Prezydium Walnego Zgromadzenia lub Komisji Skrutacyjnej nastąpiło pomiędzy godziną 0.00 a godziną 6.00. Ogłoszenie na stronie internetowej spółdzielni winno zostać zamieszczone w ciągu 3 dni roboczych po zamknięciu posiedzeń Prezydium Walnego Zgromadzenia i Komisji Skrutacyjnej.

3. Protokoły, sprawozdania i inne materiały dotyczące obrad i głosowań Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd spółdzielni. Czas przechowywania określają odrębne przepisy.
4. Protokoły są jawne dla członków spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

3. Rada Nadzorcza.

§ 142

1. Rada Nadzorcza sprawuje nadzór nad działalnością spółdzielni przez bieżącą kontrolę gospodarki spółdzielni i pracy Zarządu oraz czuwa nad wykonywaniem zadań statutowych spółdzielni i zabezpieczeniem interesów członków w niej zrzeszonych.
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. Członek Rady odpowiada wobec spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba że nie ponosi winy.
4. Rada Nadzorcza składa okresowe sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.
5. Członkowie Rady, z zastrzeżeniem postanowień ust. 6, otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu, w wysokości 50 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, wskazanej w § 1 ust. 2 lit. m) statutu, obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono.
6. Przewodniczący Rady Nadzorczej otrzymuje za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu, w wysokości 80 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, a zastępcy przewodniczącego Rady, sekretarz Rady Nadzorczej i przewodniczący Komisji stałych Rady otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu, w wysokości 70 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono.
7. Rada uprawniona jest do skierowania do Walnego Zgromadzenia wniosku o odwołanie członka Rady, który nie wykonywał swoich obowiązków, a w szczególności opuścił w roku sprawozdawczym bez usprawiedliwienia co najmniej 3 posiedzenia Rady.

§ 143

1. Rada Nadzorcza składa się z 17 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków spółdzielni, zgodnie z postanowieniem § 139 statutu.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Kadencja Rady rozpoczyna się w dniu 15 czerwca roku kalendarzowego, w którym dokonano wyboru członków Rady (rok wyborczy), a upływa z dniem 15 czerwca przypadającym w trzecim roku kalendarzowym po zakończeniu roku wyborczego.

3. W ciągu 7 dni od daty ustalenia wyników wyborów do Rady, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2, Przewodniczący Prezydium Walnego Zgromadzenia, wybrany w trybie określonym w § 138 ust. 1 statutu, zwołuje pierwsze po wyborze posiedzenie Rady Nadzorczej oraz przewodniczy obradom do chwili dokonania wyboru Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Jeżeli Przewodniczący Prezydium Walnego Zgromadzenia nie może z usprawiedliwionych przyczyn osobiście przewodniczyć inauguracyjnemu posiedzeniu Rady Nadzorczej, obowiązek ten spoczywa na najstarszym członku Prezydium Walnego Zgromadzenia.
4. W przypadku, gdy termin 7 dni od daty ustalenia wyników wyborów do Rady przypada przed dniem 15 czerwca roku wyborczego, posiedzenie inauguracyjne Rady, o którym mowa w ust. 3 zwołuje się w pierwszym dniu roboczym po dniu 15 czerwca roku wyborczego.
5. Z dniem upływu kadencji Rady wygasają mandaty wszystkich jej członków, w tym również członków wybranych w skład Rady w wyborach uzupełniających na podstawie ust. 7 i 8 niniejszego paragrafu oraz na podstawie § 139 ust. 8 statutu.
6. Członek Rady Nadzorczej traci mandat przed upływem kadencji w razie:
   1) zrzeczenia się mandatu,
   2) ustania członkostwa spółdzielni,
   3) odwołania go przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów,
   4) zawarcia ze spółdzielnią umowy o pracę.
7. Na miejsce członka Rady, którego mandat wygasł w czasie trwania kadencji, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje uzupełniającego wyboru członka Rady Nadzorczej, na okres do końca tej kadencji. Członek Rady wybrany w wyborach uzupełniających sprawuje mandat od dnia ustalenia wyników wyborów uzupełniających zgodnie z postanowieniem § 139 statutu. Postanowienia zdania poprzedzającego stosuje się do wyborów uzupełniających, o których mowa w ust. 8 i w § 139 ust. 8 statutu.
8. W przypadku, gdy pomiędzy kolejnymi Walnymi Zgromadzeniami nastąpi wygaśnięcie co najmniej 42 % liczby mandatów członków Rady, Zarząd obowiązany jest zwołać nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w celu uzupełnienia składu Rady Nadzorczej. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie powinno być zwołane w takim terminie, aby pierwsza część Walnego Zgromadzenia mogła się rozpocząć w ciągu 4 tygodni od dnia, w którym liczba wakujących mandatów przekroczy limit określony w zdaniu poprzedzającym.

§ 144

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 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 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 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 zawieszonego członka Rady.

§ 145

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) przeprowadzanie kontroli sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków organów spółdzielni i jej członków.
3. Wybór biegłego rewidenta dla zbadania sprawozdania finansowego spółdzielni.
4. Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich.
5. Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.
6. Zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni.
7. Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.
8. Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.
9. Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych.
10. Wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców.
11. Uchwalanie regulaminów zastrzeżonych w statucie do kompetencji Rady.
12. Uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych, a także ustalanie stawek opłat za lokale oraz stawek odpisów na fundusz remontowy i fundusz działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, zgodnie z zatwierdzonym na dany rok planem kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
13. Podejmowanie uchwał w sprawach zawieszenia członka Rady 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.

§ 146

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium w którego skład wchodzą: przewodniczący Rady Nadzorczej, jego zastępcy, sekretarz i przewodniczący stałych komisji.

2. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona komisję rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe.

§ 147

1. Uchwała Rady Nadzorczej jest ważna, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2, jeżeli została podjęta w obecności co najmniej połowy liczby członków Rady ustalonej w statucie – w tym Przewodniczącego Rady lub jego Zastępcy – i za jej przyjęciem opowiedziała się większość głosujących, lecz nie mniej niż 5 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 zwoływania posiedzeń, sposobu i warunków podejmowania uchwał, obowiązków i uprawnień Prezydium Rady oraz innych spraw organizacyjnych Rady Nadzorczej zawiera jej regulamin, uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

4. Zarząd

§ 148

1. Zarząd kieruje działalnością spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie dla innych organów, a w szczególności:
   1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków spółdzielni właścicieli lokali,
   2) sporządzanie projektów planów gospodarczych spółdzielni,
   3) przedkładanie Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia projektów struktury organizacyjnej spółdzielni,
   4) sporządzanie projektów sposobu podziału nadwyżki bilansowej lub pokrycia strat,
   5) 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 lokali,
   6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia oraz ustalanie proponowanego porządku obrad,
   7) sporządzanie sprawozdań finansowych oraz rocznych sprawozdań z działalności spółdzielni, o ile nie zachodzą przesłanki określone w § 78 ust. 2 statutu, i przedkładanie tych sprawozdań do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
   8) udzielanie pełnomocnictw,
   9) nabywanie lub zbywanie środków trwałych, których nabycie lub zbycie nie jest zastrzeżone w statucie do decyzji innych organów spółdzielni,
   10) odpisywanie na straty należności lub innych składników majątkowych,
   11) występowanie do sądu z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji w przypadkach przewidzianych w § 54 ust. 2 i § 66 ust. 2 statutu.
3. Sprawozdania, analizy i inne dokumenty muszą być przedstawione w formie pisemnej i podpisane przez członków Zarządu, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 149

1. Zarząd składa się z 3 do 5 członków, w tym prezesa i jego zastępcy lub zastępców wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Członek Zarządu może być w każdym czasie odwołany przez Radę Nadzorczą. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Nadto członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium może być odwołany przez to Zgromadzenie. Odwołanie nie narusza uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
3. 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. Okres oddelegowania członka Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu nie może przekraczać 3 miesięcy.

§ 150

1. Zarząd może udzielić jednemu ze swych członków lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni albo z kierowaniem działalnością wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do wykonywania czynności określonego rodzaju lub pełnomocnictwa do poszczególnej czynności.
2. Osoba umocowana do kierowania bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni jest również uprawniona do dokonywania czynności w sprawach z zakresu prawa pracy w imieniu spółdzielni, jako pracodawcy w rozumieniu Kodeksu pracy.
3. Osoba, o której mowa w ust. 2 kieruje bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni w ramach uchwał Zarządu, z wyłączeniem spraw wymienionych w § 148 ust. 2 statutu.
4. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej. Nie dotyczy to pełnomocnictwa do wykonywania czynności określonego rodzaju, pełnomocnictwa procesowego ani pełnomocnictwa do poszczególnej czynności.
5. Postanowienia ust. 1 – 3 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności spółdzielni.

§ 151

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.

§ 152

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

ROZDZIAŁ VII
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 153

1. Postanowienia niniejszego statutu nie naruszają praw nabytych członków spółdzielni.
2. Kadencja Rady Nadzorczej wybranej przez Walne Zgromadzenie w dniach 13 i 15 czerwca 2023 roku upływa z dniem 15 czerwca 2026 roku.

SPIS TREŚCI

ROZDZIAŁ I
POSTANOWIENIA OGÓLNE (§ 1 - § 5) **1**

ROZDZIAŁ II
CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI **4**

A. Powstanie członkostwa (§ 6 - § 9) **4**
B. Prawa i obowiązki członków (§ 10 - § 11) **7**
C. Ustanie członkostwa (§ 12 - § 16) **9**
D. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze (§ 17 - § 22) **10**

ROZDZIAŁ III
ZASPOKAJANIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH **12**

1. Postanowienia ogólne (§ 23) **12**
2. Budowa lokali (§ 24 - § 29) **12**
3. Nabywanie lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji spółdzielni (§ 30) **15**
4. Wynajmowanie lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu (§ 31 - § 32) **16**

ROZDZIAŁ IV
TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI **16**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego **16**
   A. Powstanie prawa (§ 33 - § 34) **16**
   B. Wkład mieszkaniowy (§ 35 - § 38) **17**
   C. Pierwszeństwo w nabyciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (§ 39 - § 42) **18**
   D. Wygaśnięcie prawa (§ 43 - § 44) **19**
   E. Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego (§ 45 - § 50) **20**
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (§ 51 - § 56) **22**
3. Prawo odrębnej własności lokalu **24**
   A. Umowa o budowę lokalu (§ 57 - § 66) **24**
   B. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego (§ 67 - § 68) **26**
   C. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (§ 69 - § 70) **27**
   D. Inne przypadki przeniesienia własności lokalu (§ 71) **27**

ROZDZIAŁ V
GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI **28**

1. Postanowienia ogólne (§ 72 - § 78) **28**
2. Zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (§ 79 - § 87) **30**

3. Ustalanie i wnoszenie opłat za używanie lokali	(§ 88)	**36**
A. Opłata eksploatacyjna	(§ 89 - § 90)	**37**
B. Odpis na fundusz remontowy	(§ 91 - § 92)	**39**
C. Opłata na działalność społeczną, oświatową i kulturalną	(§ 93)	**41**
D. Opłata za korzystanie z dźwigów osobowych	(§ 94)	**41**
E. Opłaty na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni	(§ 95 - § 98)	**42**
F. Pobieranie opłat za używanie lokali	(§ 99 - § 103)	**45**
4. Zasady korzystania z lokali	(§ 104 - § 107)	**47**
5. Naprawy wewnątrz lokali obciążające spółdzielnię lub użytkowników lokali	(§ 108 - § 109)	**48**
ROZDZIAŁ VI **ORGANY SPÓŁDZIELNI**		**49**
1. Postanowienia ogólne	(§ 110 - § 113)	**49**
2. Walne Zgromadzenie		**50**
A. Postanowienia ogólne	(§ 114 - § 117)	**50**
B. Zwoływanie Walnego Zgromadzenia	(§ 118 - § 123)	**53**
C. Tryb obradowania	(§ 124 - § 136)	**56**
D. Ustalenie wyników Walnego Zgromadzenia	(§ 137 - § 141)	**62**
3. Rada Nadzorcza	(§ 142 - § 147)	**66**
4. Zarząd	(§ 148 - § 152)	**69**
ROZDZIAŁ VII **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**	(§ 153)	**70**

Niniejszy tekst jednolity Statutu został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej "Kurdwanów Nowy" w Krakowie w dniach 9 i 11 czerwca 2026 roku i wpisany pod nr 0000040914 do Krajowego Rejestru Sądowego.