

S T A T U T

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

„O Ś W I E C E N I A”

W KRAKOWIE

Spis treści

I. PODSTAWA PRAWNA I TERMINOLOGIA.....	1
II. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI	2
III. CZŁONKOWIE ICH PRAWA I OBOWIĄZKI	3
1. Członkostwo w Spółdzielni	3
2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni	4
3. Wpisowe i udział członkowski	5
4. Prawa członków	5
5. Obowiązki członków	7
6. Ustanie członkostwa	8
IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	10
V. ORGANY SPÓŁDZIELNI	11
1. Walne Zgromadzenie	12
2. Rada Nadzorcza	16
3. Zarząd	19
4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	21
5. Rady Mieszkańców Nieruchomości	22
VI. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI	23
1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	23
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	24
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym	25
4. Odrębna własność lokalu	25
5. Najem lokali i dzierżawa gruntów	26
VII. ZAMIANA LOKALI	27
VIII. ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU LUB USTANIA (REZYGNACJI, ZRZECZENIA SIĘ) SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU	27
1. Zasady ogólne	27
2. Wkłady budowlane	28
3. Rozliczenia w razie wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu	29
IX. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI	29
X. Gospodarka Spółdzielni	30
1. Zasady ogólne	30
2. Mienie Spółdzielni	31
3. Inwestycje mieszkaniowe	32
4. Zarządzanie nieruchomościami	32
5. Działalność społeczna	36
XI. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE	36

I. PODSTAWA PRAWNA I TERMINOLOGIA

§1

Treść niniejszego statutu uwzględnia zasady wynikające z przepisów bezpośrednio regulujących zagadnienia spółdzielczości mieszkaniowej oraz uregulowania zawarte w innych ustawach mające zastosowanie w działalności Spółdzielni, a w szczególności:

- 1) Ustawa z dnia 23.04.1964 r. **Kodeks cywilny** (Dz. U. 1964 Nr 16, poz. 93. ze zm.);
- 2) Ustawa z dnia 16.09.1982 r. **Prawo spółdzielcze** (Dz. U. 2003 Nr 188, poz. 1848 tekst jedn. ze zm.);
- 3) Ustawa z dnia 24.06.1994 r. **o własności lokali** (Dz. U. 2000 Nr 80, poz. 903 tekst jedn. ze zm.);
- 4) Ustawa z dnia 07.07.1994 r. **Prawo budowlane** (Dz. U. 2006 Nr 156, poz. 1118 tekst jedn. ze zm.);
- 5) Ustawa z dnia 29.09.1994 r. **o rachunkowości** (Dz. U. 1994 Nr 121, poz. 591 tekst jedn. ze zm.);
- 6) Ustawa z dnia 21.08.1997 r. **o gospodarce nieruchomościami** (Dz. U. 2004 Nr 261, poz. 2603 tekst jedn. ze zm.);
- 7) Ustawa z dnia 15.12.2000 r. **o spółdzielniach mieszkaniowych** (Dz. U. 2003 Nr 119, poz. 1116 tekst jedn. ze zm.);
- 8) Ustawa z dnia 21.06.2001 r. **o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego** (Dz. U. 2005 Nr 31, poz. 266 tekst jedn. ze zm.);
- 9) Ustawa z dnia 15.12.2000 r. **o spółdzielniach mieszkaniowych** (Dz. U. 2003 Nr 119, poz. 1116 tekst jedn. ze zm.);
- 10) Innych obowiązujących ustaw.

§2

Ilekoć w niniejszym statucie jest mowa o:

- 1) **Nieruchomości** – należy przez to rozumieć część powierzchni ziemskiej stanowiącej odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności;
- 2) **Lokalu** – należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku posiadający izbę lub zespół izb przeznaczony na stały pobyt ludzi i służący do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal o innym przeznaczeniu niż cele mieszkalne;
- 3) **Członku** – należy przez to rozumieć osobę posiadającą członkostwo w Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświecenia”
- 4) **Właścicielu lokalu** – należy przez to rozumieć osobę fizyczną albo prawną, która posiada odrębną własność lokalu udokumentowaną wpisem w Księdze Wieczystej.
- 5) **Dysponent lokalu** – należy przez to rozumieć osobę, której przysługuje odrębna własność lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu;
- 6) **Wartości rynkowej lokalu** – należy przez to rozumieć wartość określoną na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 7) **Udziale w nieruchomości** – należy przez to rozumieć udział lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiadający stosunkowi powierzchni użytkowej tego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych do łącznej

powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI.

§3

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym.
2. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§4

1. Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „Oświecenia” w Krakowie i zwana jest dalej Spółdzielnią.
2. Spółdzielnia działa na podstawie obowiązujących przepisów prawa oraz postanowień niniejszego statutu.

§5

1. Siedzibą Spółdzielni jest Kraków.
2. Teren działania Spółdzielni obejmuje województwo małopolskie.

§6

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków Spółdzielni oraz ich rodzin, przez dostarczanie samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu oraz w szczególności efektywna gospodarka posiadanym mieniem mieszkalnym i niemieszkalnym.

§7

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
- 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- 5) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
- 6) działalność społeczna.

§8

Przedmiot działalności Spółdzielni, o którym mowa w § 7, Spółdzielnia realizuje poprzez:

1. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
2. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia 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,

3. budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
4. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
5. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni nabytą na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
6. zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie stosownej umowy,
7. prowadzenie działalności społecznej.

III. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI.

1. Członkostwo w Spółdzielni.

§9

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, a w szczególności:
 - 1) osoba pełnoletnia, mająca zdolność do czynności prawnych,
 - 2) osoba pełnoletnia ubezwłasnowolniona całkowicie lub częściowo,
 - 3) osoba małoletnia.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§10

1. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jedno z następujących wymagań:
 - 1) małżonek jest członkiem Spółdzielni,
 - 2) spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa,
 - 3) przypadło jej wskutek śmierci małżonka lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące uprzednio obojgu małżonkom,
 - 4) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, wspólnie z nim zamieszkującą, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub nie dokonania czynności określonych statutem,
 - 5) nabyła własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
 - 6) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
 - 7) oczekuje ustanowienia, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
 - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) prawa odrębnej własności lokalu.

2. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jeden z następujących warunków:
 - 1) oczekuje na ustanowienie na podstawie umowy zawartej za Spółdzielnią:
 - a) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - b) odrębnej własności lokalu,
 - 2) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.

§11

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska numery PESEL, datę urodzenia, imiona rodziców oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, numer KRS, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, informacje o zaległościach z tytułu opłat członków, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub członka Spółdzielni ma prawo wglądu do rejestru, po wskazaniu swojego interesu prawnego.

2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni.

§12

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko, numery PESEL, datę urodzenia, imiona rodziców oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków Spółdzielni posiadających osobowość prawną ich nazwę (firmę) i siedzibę, numer KRS oraz liczbę zadeklarowanych udziałów. Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności, deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. Organem właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 10 z zastrzeżeniem określonym w pkt 1 i 2:
 - 1) w sytuacji przewidzianej w § 10 ust. 1 pkt 5 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 wyboru dokonuje Spółdzielnia;
 - 2) Zarząd może odmówić przyjęcia w poczet członków małżonka, dziecka lub innej osoby bliskiej byłego członka, która ubiega się o przyjęcie w poczet członków na skutek wykluczenia tego członka ze Spółdzielni, jeżeli przyczyny, które

spowodowały to wykluczenie, dotyczą osoby ubiegającej się o przyjęcie do Spółdzielni.

5. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 3 miesięcy od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
6. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków, w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 2 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

3. Wpisowe i udział członkowski.

§13

1. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do wniesienia wpisowego i zadeklarowanych udziałów w terminie 7 dni od otrzymania zawiadomienia o przyjęciu w poczet członków.
2. Wysokość wpisowego wynosi 50 zł
3. Wartość jednego udziału wynosi 10,00 zł.
4. Wpisowe jest wnoszone jednorazowo przy wstępowaniu w poczet członków Spółdzielni, niezależnie od ilości lokali uzyskiwanych w Spółdzielni.
5. Udziały liczone są odrębnie dla każdego prawa.
6. Członek obowiązany jest wnieść następującą liczbę udziałów:
 - 1) 10 udziałów jeżeli ubiega się o ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) 30 udziałów jeżeli ubiega się o ustanowienie prawa do lokalu użytkowego lub garażu,
 - 3) 10 udziałów jeżeli nabył prawo do lokalu mieszkalnego w drodze umowy cywilno prawnej,
 - 4) 30 udziałów jeżeli nabył prawo do lokalu użytkowego lub garażu w drodze umowy cywilnoprawnej,
 - 5) 10 udziałów jeżeli nabył prawo do miejsca postojowego.
7. Członek uzyskujący członkostwo w trybie, o którym mowa w § 10 ust. 1 p. 1-2 wnosi jeden udział.
8. Spadkobierca nabywający prawo do lokalu wraz z udziałem, w przypadku różnicy między wysokością tego udziału, a aktualnie ustalonym w statucie, uzupełnia udział do wysokości określonej statutem.
9. Wpisowe zwiększa fundusz zasobowy Spółdzielni i nie podlega zwrotowi przy ustaniu członkostwa.
10. Udziały tworzą fundusz udziałowy i podlegają zwrotowi w kwocie nominalnej w terminie 3 miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo lub, w przypadku gdy członkostwo nie ustaje, za rok, w którym prawo do lokalu zostało zbyte.

4. Prawa członków.

§14

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje :
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 40,
 - 2) prawo zgłaszania organom Spółdzielni wniosków w sprawach związanych z jej działalnością i żądania ich rozpatrzenia,
 - 3) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 4) prawo żądania w trybie określonym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
 - 5) prawo żądania w trybie określonym w Statucie zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 6) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
 - 7) prawo nieodpłatnego otrzymania odpisu statutu i regulaminów utworzonych na jego podstawie,
 - 8) prawo przeglądania rejestru członków,
 - 9) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej z powodu ich niezgodności z przepisami prawa i Statutu,
 - 10) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
 - 11) prawo do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
 - 12) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
 - 13) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
 - 14) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
 - c) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, lub miejsca postojowego
 - 15) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w tym w częściach przypadających na jego lokal, z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
 - 16) korzystanie z innych praw określonych w statucie.
2. 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 interesami Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być uzasadniona i wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do Sądu Rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych

umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia potwierdzonego doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

3. Statut Spółdzielni mieszkaniowej, regulaminy, tworzone na podstawie Statutu, wykaz uchwał organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe powinny być udostępnione Członkom na stronie internetowej Spółdzielni.
4. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust.1 pkt. 6 pokrywa członek Spółdzielni wnoszący o ich otrzymanie.

5. Obowiązki członków.

§15

Członek obowiązany jest :

- 1) przestrzegać postanowienia Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba, że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 4) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań wobec Spółdzielni z innych tytułów,
- 5) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej. W przypadku nie zawiadomienia Spółdzielni o zmianie adresu, pismo przesłane pod wskazany adres uważa się za doręczone. Również uważa się za doręczone pismo polecone przesłane pocztą i nie odebrane przez adresata mimo pozostawienia awiza,
- 7) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię. Straty wynikające z niewłaściwej eksploatacji lub celowego niszczenia obiektów, pomieszczeń i urządzeń nieruchomości wspólnych lub mienia Spółdzielni jest zobowiązany pokrywać osobiście członek spółdzielni,
- 8) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 9) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 10) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 11) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jej zabezpieczenie, uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
- 12) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniu szkody,
- 13) udostępnić lokal, po uprzednim powiadomieniu w obwieszczeniu na tablicach ogłoszeń budynku lub na piśmie - w celu:
 - a) dokonania okresowego przeglądu, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
 - b) wykonania koniecznych robót związanych z obciążającym Spółdzielnię remontem lub przebudową budynku lub lokalu,

- c) kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 14) udostępnić lokal po uprzednim powiadomieniu (na piśmie) w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego, lub dokonania inwentaryzacji lokalu,
 - 15) 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,
 - 16) wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

6. Ustanie członkostwa.

§16

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia,
- 2) wykluczenia,
- 3) wykreślenia z rejestru członków,
- 4) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania.

§17

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Za zgodą Zarządu członek może wystąpić ze Spółdzielni bez zachowania okresu wypowiedzenia.
3. Za datę ustania członkostwa uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia, a w przypadku wystąpienia ze Spółdzielni bez zachowania okresu wypowiedzenia, dzień podjęcia przez Zarząd uchwały o skreśleniu z rejestru członków.

§18

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w wypadku, gdy z jego winy umyślnej, lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - 1) świadomie działa na szkodę Spółdzielni lub wbrew jej interesom,
 - 2) narusza postanowienia statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - 3) uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z opłatami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, spłatą kredytu

- bankowego zaciągniętego przez Spółdzielnię na budowę jego lokalu oraz z pokrywaniem zobowiązań wobec Spółdzielni z innych tytułów,
- 4) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
 - 5) utracił wkład lub prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym,
 - 6) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień,
 - 7) narusza zasady współżycia społecznego, przez co rozumie się w szczególności powtarzające się naruszanie spokoju oraz porządku domowego przez członka lub jego domowników, a także inne osoby korzystające z lokalu, w tym najemców.

§19

Członek nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków.

§20

1. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - 1) nie wpłacił udziału lub wpisowego w terminie określonym statutem,
 - 2) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
 - 3) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
 - 4) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wskutek uchwały Spółdzielni, jeśli było to jedyne prawo do lokalu w Spółdzielni,
 - 5) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
 - 6) zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa.
2. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
3. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

§21

1. Wykluczenia lub wykreślenia dokonuje Rada Nadzorcza, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego.
2. Zarząd powinien zawiadomić pisemnie zainteresowanego członka o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia lub wykreślenia członka, z wyprzedzeniem, co najmniej 14 dni.

§22

1. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
 - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do Sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba, że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia,

- 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do Sądu uchwały Rady,
 - 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do Sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 4) prawomocnego oddalenia przez Sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia,
2. Rada Nadzorcza dokonuje zawiadomienia o wykluczeniu bądź wykreśleniu na piśmie w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały, podając uzasadnienie, które powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierowała się Rada uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w statucie.
 3. Zawiadomienie doręcza się za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.

§23

1. Członek wykluczony ze Spółdzielni lub wykreślony z rejestru członków ma prawo odwołać się od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu wraz z uzasadnieniem, oraz być obecnym na jego obradach przy rozpatrywaniu tego odwołania i popierać je osobiście. Do wniesienia odwołania i jego rozpatrzenia stosuje się postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrz spółdzielczym.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone, co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem.
3. Zarząd powinien zawiadomić pisemnie odwołującego się o terminie Walnego Zgromadzenia pod wskazany adres, co najmniej 14 dni przed terminem zebrania.
4. O uchwale Walnego Zgromadzenia odwołujący powinien być zawiadomiony w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia, zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.
5. Członek wykluczony lub wykreślony z rejestru członków ma prawo zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do Sądu w terminie 6 tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem; przepisy art. 42 prawa spółdzielczego stosuje się odpowiednio.
6. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do Sądu uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust.5 biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.

IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.

§24

1. Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem, a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

2. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednak przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
3. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§25

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu podlegające rozpatrzeniu w drodze uchwały Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca od dnia ich złożenia, a jeśli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie,
2. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Termin na wniesienie odwołania wynosi 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o podjęciu uchwały. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 6 tygodni od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od daty jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
4. Członek ma prawo uczestniczyć w tej części posiedzenia Rady Nadzorczej, na której jest rozpatrywane jego odwołanie.

§26

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia wraz z pisemnym uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone, co najmniej 30 dni przed terminem Zgromadzenia. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony co najmniej na 14 dni przed terminem, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, pod wskazany przez niego adres.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
3. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

V. ORGANY SPÓŁDZIELNI.

§27

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,

- 3) Zarząd,
- 4) Rady Mieszkańców Nieruchomości.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 2 – 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym. Wybory do organu Spółdzielni, o którym mowa w ust. 1 pkt. 4 dokonywane są w głosowaniu jawnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka tego organu następuje również w głosowaniu jawnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni oraz przy obliczaniu głosów przy wyborach, uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

1. Walne Zgromadzenie.

§28

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§29

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów prawnych lub przedstawicieli ustawowych.
3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
4. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone pod rygorem nieważności na piśmie i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
5. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
6. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
7. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, a także inni zaproszeni goście.

§30

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:

- 1) Rady Nadzorczej,
- 2) Przynajmniej trzech Rad Mieszkańców Nieruchomości reprezentujących co najmniej 1/10 członków,
- 3) przynajmniej jednej dziesiątej członków.

Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.

4. W przypadku wskazanym w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada na koszt Spółdzielni.
5. Zarząd, Rada Nadzorcza, Rady Mieszkańców Nieruchomości i Członkowie mają prawo zgłaszania projektów uchwał i żądanie zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia wykładane w siedzibie Spółdzielni i publikowane na stronie internetowej Spółdzielni.
6. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 5, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez, co najmniej 10 członków oraz powinien zawierać pisemne uzasadnienie. Poparcie projektów uchwał i żądań, o których mowa w ust. 5, powinno zawierać następujące dane członków: imię i nazwisko, adres zamieszkania, numer członkowski oraz własnoręczny, czytelny podpis.
7. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
8. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu zgłoszonych projektów uchwał i poprawek.
9. W przypadku, gdy Zarząd uzna, że zgłoszone przez inne organy Spółdzielni lub członków uchwały i poprawki naruszają obowiązujący porządek prawny, są sprzeczne z dobrymi obyczajami, godzą w interes Spółdzielni lub mają na celu pokrzywdzenie jej członka, to do projektu uchwały lub jej poprawki dołącza stosowną opinię prawną, przygotowaną przez prawników Spółdzielni.

§31

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się na piśmie wszystkich członków, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie doręcza się wszystkim członkom Spółdzielni za pokwitowaniem odbioru lub listem poleconym. Ponadto zawiadomienie powinno zostać umieszczone na drzwiach wejściowych do klatek schodowych, tablicach ogłoszeń i na stronie internetowej Spółdzielni.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

§32

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków.
2. Walne Zgromadzenie może zmienić kolejność rozpatrywania spraw, a także odroczyć poszczególne sprawy z porządku obrad do następnego posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków,
4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana jest wymagana:
 - 1) 2/3 głosów obecnych członków – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
 - 2) 2/3 głosów obecnych członków – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członków Zarządu, którzy nie uzyskali absolutorium, i członków Rady Nadzorczej,
 - 3) 2/3 głosów obecnych członków – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia spółdzielni,
 - 4) 3/4 obecnych członków – dla podjęcia uchwały w sprawie zbycia nieruchomości,
 - 5) 3/4 głosów co najmniej połowy ogólnej liczby członków uprawnionych do głosowania – dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji spółdzielni.
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania z tych organów, o których mowa w § 27 ust. 2. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§33

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez Radę Nadzorczą członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium Walnego Zgromadzenia.

§34

Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin kontynuacji przerwane go posiedzenia – Zarząd jest zobowiązany do zwołania kontynuacji przerwane go Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad w trybie określonym w § 31, o ile przerwa w obradach nie jest krótsza niż 21 dni.

§35

Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje:

- 1) po wyczerpaniu porządku obrad,
- 2) gdy Walne Zgromadzenie podejmuje uchwałę o zakończeniu obrad mimo nie wyczerpania porządku obrad.

§36

1. Po zakończeniu Walnego Zgromadzenia prezydium obowiązane jest sporządzić w terminie 7 dni protokół Walnego Zgromadzenia z wyszczególnieniem uchwał podjętych na zebraniu oraz stwierdzeniem ważności uchwał, stosownie do § 32 Statutu.
2. Protokół Walnego Zgromadzenia podpisuje co najmniej przewodniczący oraz sekretarz zebrania. Protokół powinien być zaparafowany na każdej stronie.
3. Członkowie mają prawo przeglądania protokołów obrad, otrzymania kopii protokołu, względnie zapoznania się z nim na stronie internetowej Spółdzielni.
4. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni, przez co najmniej 40 lat.

§37

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
- 2a. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka, może być zaskarżona do sądu.
3. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, członków reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.
4. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
5. Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia przysługuje wyłącznie członkowi, którego uchwała dotyczy.

§38

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie zmian statutu,
- 2) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społecznej,
- 3) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych Zarządu z działalności i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Mieszkańców Nieruchomości, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- 4) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 5) odwoływanie członków Zarządu w przypadku nie uzyskania absolutorium
- 6) udzielanie absolutorium członkom Rady Nadzorczej,
- 7) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,

- 9) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 11) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągać,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 13) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 14) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 15) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 16) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia,
- 17) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 18) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 19) zatwierdzanie regulaminu konkursu na członków Zarządu,
- 20) podejmowanie decyzji w sprawach inwestycji mieszkaniowych.

2. Rada Nadzorcza.

§39

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń w kwocie stanowiącej:
 - 1) przewodniczący Rady Nadzorczej 50 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
 - 2) członkowie 40% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10. 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§40

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby zalegające z opłatami wobec Spółdzielni, pracownicy Spółdzielni oraz osoby będące zleceniobiorcami lub wykonawcami w stosunku do Spółdzielni, jak również członkowie władz innej spółdzielni mieszkaniowej.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.
3. Rada Nadzorcza składa się z 10 członków.
4. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

6. Ponownie do Rady Nadzorczej można kandydować po przerwie jednej kadencji nie mniej jednak niż po 3 latach. Kadencję rozpoczętą traktuje się jako pełną.

§41

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru innego członka Rady Nadzorczej do końca kadencji.
4. Jeżeli utrata mandatu nastąpiła w okresie między Walnymi Zgromadzeniami, skład Rady Nadzorczej uzupełnia kandydat z największą liczbą głosów, który nie wszedł do Rady podczas ostatnich wyborów.

§42

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - 2) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni, w tym decydowanie o wyodrębnieniu nieruchomości pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz o zasadach gospodarki finansowej tych nieruchomości,
 - 3) uchwalanie regulaminów normujących działalność spółdzielni, w przypadkach nie zastrzeżonych do kompetencji innych organów
 - 4) uchwalanie planów rocznych: gospodarczych, finansowych i programów działalności społecznej. w oparciu o projekty planów przygotowanych i przedstawionych przez Zarząd,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie, poziomu naliczeń obciążających członków z tytułu kosztów eksploatacji, w oparciu o kalkulacje kosztów przygotowanych i przedstawionych przez Zarząd,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie planów remontów dla poszczególnych nieruchomości, w oparciu o projekty planów przygotowanych i przedstawionych przez Zarząd,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawie innych planów przygotowanych i przedstawionych przez Zarząd,
 - 8) uchwalanie zasad rozliczeń kosztów poniesionych na modernizację budynków,
 - 9) określanie zasad rozliczania kosztów działalności społecznej,
 - 10) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań dot. realizacji planów: finansowych, remontów, termomodernizacji i innych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą lub opracowanych przez Zarząd,
 - b) dokonywanie okresowych ocen bieżącego wykonania przez Spółdzielnię jej zadań administracyjno-gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,

- c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - d) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 11) opracowanie regulaminu konkursu na członków Zarządu oraz przeprowadzenie konkursu,
 - 12) wybór w drodze konkursu i odwołanie członków Zarządu oraz ustalenie zasad wynagradzania członków zarządu,
 - 13) (skreślony),
 - 14) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia jednostki organizacyjnej,
 - 15) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości dysponentów lokali, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
 - 16) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz wystąpienia z nich,
 - 17) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w przypadkach i na warunkach określonych w Statucie i przepisach prawa,
 - 18) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 19) podejmowanie uchwał w sprawie 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,
 - 20) ustanowienie pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni w Sądzie, jeśli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia dotyczy Zarząd Spółdzielni,
 - 21) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
 - 22) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 23) podejmowanie uchwał w innych sprawach, wynikających z przestrzegania przez Spółdzielnię przepisów prawa, zapisów statutu i obowiązujących regulaminów.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§43

1. Rada Nadzorcza na pierwszym posiedzeniu wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, jego zastępca i sekretarz
2. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona:
 - a) Komisję Rewizyjną,
 - b) Komisję Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi,
 - c) Komisję Społeczno-Pojednawczą,

- d) (skreślony),
 - e) Komisje czasowe, tylko w miarę potrzeby.
4. Przewodniczącego stałej komisji wybierają członkowie komisji, przy zachowaniu warunku, że ta sama osoba może przewodniczyć tylko jednej komisji.
 5. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej mają wobec Rady Nadzorczej wyłącznie pomocniczy charakter i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.
 6. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§44

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności - jego zastępca co najmniej raz na miesiąc.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje się również na wniosek jej komisji lub 1/3 członków Rady, a także na wniosek Zarządu.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej 2/3 składu Rady, określonego statutem Spółdzielni.
4. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Rad Mieszkańców Nieruchomości, przedstawiciele Związku w którym Spółdzielnia jest zrzeszona na wniosek zainteresowanych oraz inne zaproszone osoby. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały wyłącznie we własnym gronie, bez udziału osób spoza Rady.
5. Uchwały podejmowane są w trybie głosowania imiennego bądź poprzez wpisanie do protokołu z posiedzeń Rady Nadzorczej zdań odrębnych (votum separatum) członków Rady nie godzących się z treścią decyzji podejmowanych przez Radę.
6. Z posiedzeń Rady Nadzorczej sporządza się protokoły, które mają być przechowywane przez co najmniej 40 lat. Protokoły podpisuje co najmniej dwóch członków Prezydium Rady Nadzorczej.

3. Zarząd.

§45

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§46

1. Zarząd składa się z trzech członków, w tym prezesa i jego zastępców, wyłonionych w drodze konkursu organizowanego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
2. Wymagania w stosunku do członków Zarządu określa Rada Nadzorcza w regulaminie konkursu.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członka Zarządu.
4. Członek Zarządu może być zatrudniony w Spółdzielni na podstawie stosunku pracy. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni stosunek pracy nawiązuje Rada Nadzorcza, stosownie do postanowień Kodeksu pracy.

5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§47

Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:

- 1) zawieranie umów o pracę z pracownikami w ramach zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu etatów lub schematu organizacyjnego Spółdzielni,
- 2) podejmowanie w imieniu Spółdzielni wszelkich czynności zastrzeżonych dla pracodawcy, w tym w szczególności w zakresie płac oraz bhp,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
- 4) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- 5) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
- 6) zawieranie z podmiotami trzecimi umów na usługi, dostawy oraz roboty budowlane zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni regulaminami oraz zapisami statutu,
- 7) sporządzanie projektów planów gospodarczych, finansowych i programów działalności społecznej,
- 8) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych przez Radę Nadzorczą planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 9) sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności gospodarczej i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do oceny Radzie Nadzorczej oraz do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
- 10) sporządzanie okresowych sprawozdań z działalności gospodarczej, finansowej, społecznej lub innych wymaganych przez Radę Nadzorczą, w celu umożliwienia kontroli i oceny działalności Zarządu przez Radę.
- 11) zwoływanie i organizowanie Walnego Zgromadzenia przy współpracy z Radą Nadzorczą,
- 12) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
- 13) udzielanie pełnomocnictw,
- 14) zaciąganie kredytów bankowych za zgodą Rady Nadzorczej oraz innych zobowiązań,
- 15) współpraca z Radami Mieszkańców Nieruchomości w zakresie określonym w statucie
- 16) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami.

§48

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez Prezesa Zarządu, a w jego nieobecności – przez wyznaczonego przez Prezesa Zastępcę. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§49

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają łącznie, co najmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§50

Zarząd może za zgodą Rady Nadzorczej udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.

§51

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako członkowie władz innej Spółdzielni mieszkaniowej bądź wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
 - 1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni m.in. zabiega o te same tereny inwestycyjne, wynajmuje na tym samym terenie lokale użytkowe, negocjuje warunki umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
 - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
6. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust 4 – Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu. Zarząd w terminie 1 miesiąca zwołuje posiedzenie Walnego Zgromadzenia w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołania zawieszzonego członka Rady Nadzorczej
7. Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator ponosi wobec Spółdzielni odpowiedzialność cywilną za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem

sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu , chyba, że nie ponosi winy, oraz odpowiedzialność karną na zasadzie art. 267 a – d Prawa Spółdzielczego.

8. Członek Rady Nadzorczej nie może zostać powołany w skład Zarządu ani zostać pełnomocnikiem Zarządu przed upływem 3 lat od momentu zakończenia pełnienia jakiejkolwiek funkcji w Radzie Nadzorczej.

§52

1. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić również osoby będące pracownikami Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkiem Zarządu lub kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
2. Członek Rady Nadzorczej nie może zawrzeć ze Spółdzielnią umowy o pracę ani umowy zlecenia przed upływem 3 lat od momentu wygaśnięcia lub utraty mandatu.

5. RADY MIESZKAŃCÓW NIERUCHOMOŚCI.

§53

1. Członkowie posiadający lokale w obrębie poszczególnych nieruchomości mogą powołać Rady Mieszkańców Nieruchomości zwane dalej Radami Mieszkańców.
2. Na pisemny wniosek co najmniej 30 % członków posiadających lokale w danej nieruchomości, Zarząd Spółdzielni organizuje zebranie wyborcze do Rady Mieszkańców.
3. Rady Mieszkańców składają się co najmniej z trzech osób wybieranych spośród nieograniczonej liczby członków posiadających lokale w danej nieruchomości, zwykłą większością głosów członków obecnych na zebraniu.
4. Wyboru członków Rady Mieszkańców dokonują spośród siebie członkowie posiadający lokale w danej nieruchomości na zwoływanych w tym celu zebraniach wyborczych. Szczegółowy tryb przeprowadzania wyborów do Rad Mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
5. Członkiem Rady Mieszkańców nie może być członek Zarządu Spółdzielni.
6. Wybory pierwszej kadencji Rady Mieszkańców organizuje Zarząd Spółdzielni w ciągu 3 tygodni od momentu złożenia wniosku, zaś kolejne wybory organizują Rady Mieszkańców, w terminie na co najmniej 2 tygodnie przed upływem ich kadencji.
7. Tryb zwoływania posiedzeń Rady Mieszkańców, sposób i warunki podejmowania uchwał określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
8. Kadencja Rady Mieszkańców trwa 3 lata. Członek Rady Mieszkańców Nieruchomości może być odwołany przez Zebranie Rady Mieszkańców zwykłą większością głosów.

§54

1. Rady Mieszkańców mają prawo do :
 - 1) współpracy z Zarządem Spółdzielni przy realizacji robót budowlanych, remontowych, modernizacyjnych i zagospodarowania otoczenia w obrębie danej nieruchomości,

- 2) uczestnictwa w przeglądach technicznych nieruchomości celem realnego ustalenia potrzebnego zakresu prac remontowych,
 - 3) kontroli pracy administratora nieruchomości oraz pracowników obsługi tj. gospodarzy domów, konserwatorów oraz zgłaszania uchybień do Zarządu Spółdzielni,
 - 4) ustalanie z Zarządem Spółdzielni prac remontowych, modernizacyjnych w danej nieruchomości w ramach posiadanych środków finansowych nieruchomości,
 - 5) ustalanie z Zarządem projektu planu remontów danej nieruchomości na rok następny i wysokości odpisu na fundusz remontowy, nie niższego jednak od ustalonego przez Radę Nadzorczą,
 - 6) oddelegowania ze swego grona jednego przedstawiciela do uczestniczenia z głosem doradczym w przetargach organizowanych przez Spółdzielnię na wszelkiego rodzaju prace i usługi dotyczące wyłącznie danej nieruchomości,
 - 7) prawo zgłaszania Zarządowi uwag dotyczących odbiorów końcowych wykonania prac i usług dotyczących nieruchomości,
 - 8) sprawdzania rozliczeń końcowych wykonanych prac zarówno co do zakresu jak i rzeczywistych kosztów.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Mieszkańców może żądać od Zarządu, Spółdzielni i administratora nieruchomości wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni w zakresie dotyczącym danej nieruchomości.

VI. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI.

§55

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) 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.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§56

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i niniejszym Statucie.

§57

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ust. 2.
2. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
 - 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem, lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania

- szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców, albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
- 2) jeżeli członek opóźnia się z uiszczeniem opłat, o których mowa w § 93, a zaległość wynosi kwotę równą opłatom za 6 miesięcy,
 3. W wypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, spółdzielnia może podjąć uchwałę o której mowa w ust.2 wobec jednego albo obojga małżonków.
 4. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio postanowienia statutu o wykluczeniu członka ze spółdzielni.
 5. Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały o której mowa w ust. 2 stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.

§58

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 ustawy o S. M., ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłaszają gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

§59

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

§60

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 93 statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni po uzgodnieniu z Radą Nadzorczą.

§61

Wykluczenie lub wykreślenie ze Spółdzielni nie wywołuje żadnych skutków dla przysługującego danej osobie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§62

Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.

§63

1. Do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, garażu oraz miejsca postojowego stosuje się odpowiednie postanowienia dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymogom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

4. Odrębna własność lokalu.

§64

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - 2) określenia 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 rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) termin realizacji budowy lokalu,
 - 6) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§65

Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

§66

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażąco lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi

domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

5. Najem lokali i dzierżawa gruntów.

§67

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić 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.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
6. Najemca zobowiązany jest do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem należności z tytułu używania lokalu i urządzeń w nim znajdujących się. Wysokość zabezpieczenia i termin jej wpłaty określa Zarząd Spółdzielni.
7. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych oraz zasady korzystania z pierwszeństwa określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§68

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. W przypadku wielości ofert pierwszeństwo mają członkowie Spółdzielni, w kolejności wynikającej z terminu złożenia oferty, a w braku chętnych członków inne osoby fizyczne i prawne, które złożą najkorzystniejszą dla Spółdzielni ofertę pisemną.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Przepis § 67 ust. 6 stosuje się odpowiednio. Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Zasady i warunki tych umów określa Rada Nadzorcza.

§69

1. Spółdzielnia może oddawać w dzierżawę grunty stanowiące jej mienie. Grunty pod dzierżawę, oraz kryteria doboru dzierżawców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia może oddawać w dzierżawę grunty będące współwłasnością lub we współużytkowaniu wieczystym, po uzyskaniu pisemnej zgody wszystkich właścicieli lokali i minimum 50% dysponentów lokali tej nieruchomości. Kryteria doboru dzierżawców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Zarząd o decyzjach w zakresie dzierżawy gruntów jest zobowiązana powiadomić Walne Zgromadzenie na najbliższym jego posiedzeniu.

VII. ZAMIANA LOKALI

§70

1. Spółdzielnia na wniosek członka posiadającego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.
2. Zamiana, dokonywana w ramach spółdzielni między jej członkami lub między członkiem spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody zarządu.
3. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych między sobą oraz osobami zajmującymi lokale i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli osoby te spełniają wymogi statutu.
4. Spółdzielnia rejestruje wnioski i w oparciu o posiadane oferty przedstawia propozycje zamiany lokali. Warunkiem zgody Spółdzielni na zamianę lokali jest niezaleganie przez członka z opłatami na rzecz Spółdzielni.

§71

1. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu Spółdzielni.
2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

VIII. ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU LUB USTANIA (REZYGNACJI, ZRZECZENIA SIĘ) SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU.

1. Zasady ogólne.

§72

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową, przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

§73

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 55, dokonuje się w dwóch etapach:

- 1) wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - 2) ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego :
- 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo – usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
 - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
 - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).
3. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek, albo osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje prawo do lokalu.

§74

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 55, 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.

§75

Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorczą w formie uchwały.

§76

Jeśli wskutek nie wniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu nie wnoszenia przez niego wpłat na wkład.

2. Wkłady budowlane.

§77

1. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Od niewpłaconych w terminie minimalnych rat kredytu spłacanych zgodnie z ustawą o pomocy państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2003 r. nr 119 poz.1115, z późniejszymi zmianami) Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe.

3. Rozliczenia w razie wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu.

§78

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu przez umieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w Spółdzielni, na klatkach schodowych oraz przez publikację ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni i w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na nabywcę, jest wpłata całości kwoty zaoferowanej przez niego w przetargu.
2. Warunkiem wypłaty osobie uprawnionej wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

§79

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub przydziale lokatorskiego prawa do lokalu Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego wg wartości nominalnej.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust 1 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od dnia zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu i dokonaniu wpłaty przez następcę.

IX. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI.

§80

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

§81

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla zrealizowania złożonych przez członków wniosków o przeniesienie własności lokali.
2. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia własności lokali powinny być rozliczane na członków wnioskujących przeniesienie na nich własności lokali. Szczegółowe zasady rozliczania tych kosztów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§82

Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do zawarcia umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.

§83

Wpłaty z tytułu części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 93 statutu, wyliczone przez Spółdzielnię, członek obowiązany jest dokonać do Spółdzielni w terminie nie przekraczającym 6 miesięcy, od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

§84

W wypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wpływy z tytułu części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal.

X. Gospodarka Spółdzielni.

1. Zasady ogólne.

§85

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego.

§86

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§87

Spółdzielnia prowadzi rachunek przychodów i kosztów poszczególnych pozycji rozliczeniowych dla każdej nieruchomości mieszkalnej i niezależnie dla Spółdzielni jako całości. Szczegółowe zasady określa uchwała Rady Nadzorczej.

§88

1. Spółdzielnia tworzy fundusze:
 - 1) własne:
 - a) fundusz udziałowy,
 - b) fundusz zasobowy,
 - c) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - d) fundusz wkładów zaliczkowych,
 - 2) celowe:
 - a) fundusz na remonty poszczególnych nieruchomości.
 - b) fundusz na remonty mienia Spółdzielni.
Odpisy na te fundusze obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, w wysokościach, ustalonych indywidualnie dla każdej nieruchomości, uchwałami Rady Nadzorczej
 - c) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
2. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

§89

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§90

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej danej nieruchomości mieszkalnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali, proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznaczają się na pokrycie określonych wydatków, związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej. Cel lub cele zagospodarowania ww. pożytków i przychodów (nadwyżki bilansowej) określa uchwała Walnego Zgromadzenia
3. Stratę bilansową z działalności Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, zaś w części przekraczającej fundusz zasobowy, z funduszu udziałowego.
4. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy i postanowień statutu.

2. Mienie Spółdzielni

§91

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr mienia zabudowanego i niezabudowanego, który jest na bieżąco aktualizowany.

2. Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali niebędącym członkami spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych. W szczególności mieniem spółdzielni pozostają:
 - 1) nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
 - 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków, z zastrzeżeniem art. 49 Kodeksu cywilnego,
 - 3) nieruchomości niezabudowane.

3. Inwestycje mieszkaniowe

§92

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno – finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno – finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności
 - 1) krąg osób, 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) organizacje obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo – finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.

4. Zarządzanie nieruchomościami.

§93

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach

przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni.

4. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczenie opłat na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni.
5. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują w szczególności: koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej oraz odpisy na fundusz remontowy.
7. Koszty remontów mienia Spółdzielni ustala się na podstawie regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.

§94

1. Wysokość opłat jest ustalana na podstawie:
 - 1) Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
 - 2) Uchwał Rady Nadzorczej określających poziom naliczeń w poszczególnych pozycjach kosztowych, skalkulowanych dla danej nieruchomości mieszkalnej na dany rok rozliczeniowy.
 - 3) Regulaminów indywidualnego rozliczania: CO, wody ciepłej, wody zimnej lub innych uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki nieruchomościami mieszkaniowymi oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale są określane uchwałami Rady Nadzorczej. Podstawą jest koszt kalkulowany na dany rok rozliczeniowy, dla każdej pozycji naliczeń obciążających dysponentów lokali danej nieruchomości mieszkalnej.
3. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki nieruchomościami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności:
 - 1) określenie poszczególnych rodzajów kosztów rozliczanych dla danej nieruchomości oraz jednolite zasady dla całych zasobów spółdzielni.
 - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
 - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali / lokale mieszkalne, lokale użytkowe ,

- 4) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nie równorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
 - 5) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.
4. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej powinien zawierać w szczególności:
- 1) przedmiot rozliczania kosztów dostawy ciepła – CO, ciepła woda,
 - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów - GJ, 1m² powierzchni użytkowej lokalu dla rozliczania części wspólne nieruchomości
 - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej /rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc,
 - 4) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nie równorzędnych walorów cieplnych lokalu,
 - 5) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
 - 6) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, sposób rozliczenia nadpłat lub wymaganego terminu zwrotu pokrycia niedoboru.

§95

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 93 ust. 1-4;
 - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego tworzonego zgodnie z § 88 ust. 2 lit. a) i b); ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat o których mowa w § 93 ust. 1 - 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
3. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali, a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzanie wody /nadpłata bądź niedobór/ oraz różnica między kosztami dostawy zimnej wody z przychodami z tego tytułu podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§96

1. Opłaty, o których mowa w § 93, powinny być uiszczane, co miesiąc z góry, do 25 dnia miesiąca, za który są uiszczane.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji lokalu, a ustaje z dniem zakończenia remontu lokalu przed oddaniem go następnemu członkowi, a gdy wykonanie remontu zostało zlecone Spółdzielni – nie później niż po upływie 14 dni od opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.

3. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, przedstawić kalkulację wysokości każdej pozycji opłat.
4. Od niewypłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe.
5. Członek nie może potrącać należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali
6. Członkowie spółdzielni mogą kwestionować zasadność opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, o którym mowa w § 22 statutu, względnie wystąpić bezpośrednio na drogę postępowania sądowego.

§97

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez urządzeń odbiorczych tj. do zaworu odcinającego dopływ – łącznie z tym zaworem, instalacji elektrycznej do skrzynki bezpiecznikowej, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami bez ich wymiany oraz anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu.
2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust.1 uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

§98

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni leżą w wyłącznej gestii właścicieli i osób posiadających spółdzielcze prawa do lokali. Jako szczególne obowiązki tych osób w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
 - 1) naprawa okien – w szczególności jeżeli mają one negatywny wpływ na estetykę lub bezpieczeństwo innych osób.
 - 2) naprawy urządzeń techniczno sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń, w szczególności jeżeli mają one negatywny wpływ na bezpieczeństwo i stan budynku lub stan lokali i bezpieczeństwo innych osób.
 - 3) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
2. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków osób o których mowa w ust. 1 oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

§99

- a. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się niezaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.
- b. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami m.in. w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.

- c. Nakłady, o których mowa w ust.1 nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu wartości rynkowej lokalu.
- d. W przypadku przekształcania tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

5. Działalność społeczna.

§100

Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej prowadzonej przez Spółdzielnię określa Rada Nadzorcza. Ustalenie obciążeń finansowych z tego tytułu na wniosek Rady Nadzorczej uchwała Walne Zgromadzenie.

XI. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.

§101

Uchwalony przez Walne Zgromadzenie Statut wchodzi w życie z dniem wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

§102

Udział i wpisowe według zasad określonych przedmiotowym statutem wnoszą członkowie przyjęci do Spółdzielni po dniu rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian statutu w tym zakresie, jak również członkowie nabywający po tej dacie prawo do lokalu, z którym związany jest obowiązek wpłaty udziału.

Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświecenia” w Krakowie w dniu 28.11.2012 r.

Zarejestrowany w Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 17.04.2013 r. (KR.XI NS-Rej.KRS/5996/13/569).

Zmiany wprowadzone przez Walne Zgromadzenie w dniu 28.11.2013 r.

Zarejestrowany w Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 17.01.2014 r. (KR.XI NS-REJ.KRS/32425/13/224).