S T A T U T

Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" w Sosnowcu

„Tekst jednolity uchwalony Uchwałą Walnego Zgromadzenia S.M. „Południe" w Sosnowcu nr ..... z dnia 29.06.2026 r."

Sporządzony w oparciu o następujące przepisy:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 593),
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 558)

SPIS TREŚCI

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ... 3

2. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI ... 5

2.1 CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI ... 5

2.2. TRYB I ZASADY PRZYJĘCIA W POCZET CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI ... 6

2.3. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW ... 7

2.4. USTANIE CZŁONKOSTWA ... 10

2.5. WPISOWE I UDZIAŁY ... 11

3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE ... 11

4. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI ... 12

4.1. INWESTYCJE MIESZKANIOWE ... 13

4.2. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI ... 13

4.3. UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY ... 16

5. FORMY ZASPOKAJANIA POTRZEB MIESZANIOWYCH W SPÓŁDZIELNI ... 21

5.1. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO ... 22

5.1.1. WYGAŚNIĘCIE LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU ... 23

5.1.2. ZASADY PRZENIESIENIA NA WŁASNOŚĆ LOKALI DLA POSIADACZY LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU ... 26

5.2. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU ... 27

5.2.1. WYGAŚNIĘCIE SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU ... 28

5.2.2. ZASADY PRZENIESIENIA NA WŁASNOŚĆ LOKALI DLA POSIADACZY WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU ... 29

5.3. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU ... 30

5.4. NAJEM LOKALI ... 33

5.4.1. WYGAŚNIĘCIE PRAWA DO LOKALU UŻYTKOWEGO ... 33

5.4.2. ZASADY PRZENIESIENIA NA WŁASNOŚĆ LOKALI BĘDĄCYCH PRZEDMIOTEM NAJMU ... 33

6. WKŁADY ... 35

6.1. WKŁADY MIESZKANIOWE ... 35

6.2. WKŁADY BUDOWLANE ... 36

6.3. ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADÓW W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAW DO LOKALU ... 37

7. ORGANY SPÓŁDZIELNI ... 38

7.1. WALNE ZGROMADZENIE ... 38

7.2. RADA NADZORCZA ... 44

7.3. ZARZĄD ... 48

7.4. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU ... 50

8. LUSTRACJA ... 51

9. ŁĄCZENIE SIĘ SPÓŁDZIELNI ... 51

10. PODZIAŁ SPÓŁDZIELNI ... 52

11. LIKWIDACJA SPÓŁDZIELNI ... 52

12. UPADŁOSC SPÓŁDZIELNI ... 53

13. PRZEPISY KOŃCOWE ... 54

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1
(SŁOWNIK POJĘĆ)

Ilekroć w niniejszym Statucie jest mowa o:

1. **„Spółdzielni"** – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „Południe" w Sosnowcu,
2. **„Statucie"** – rozumie się przez to niniejszy Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" w Sosnowcu,
3. **„Zarządzie"** – rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" w Sosnowcu,
4. **„Radzie"** – rozumie się przez to Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" w Sosnowcu,
5. **„członku"** – rozumie się przez to członka Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" w Sosnowcu,
6. **„lokalu o innym przeznaczeniu"** – rozumie się przez to lokal, o którym mowa w ustawie o własności lokali (w tym: lokal użytkowy lub garaż, miejsce parkingowe w garażu wielostanowiskowym),
7. **„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,
8. **„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 (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 344, zwana dalej w skrócie **„u.g.n."**);
9. **„ekspektatywie"** – rozumie się przez to powstające z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu roszczenie członka Spółdzielni o ustanowienie odrębnej własności lokalu (**„ekspektatywa odrębnej własności lokalu"**),
10. **„użytkowniku lokalu"** – rozumie się przez to osobę, której przysługuje tytuł prawny do lokalu, a w szczególności spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo własności lokalu lub najemcy.

§ 2

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: **Spółdzielnia Mieszkaniowa „Południe" w Sosnowcu**. Dopuszczalne jest używanie w obrocie skrótu: **„S.M. Południe"**.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Sosnowiec.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 593, zwanej dalej w skrócie **„Prawem spółdzielczym"**) oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 558, zwanej dalej w skrócie **„u.s.m."**).
2. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
3. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,
2) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków, na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,

3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
4) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu, w tym także ułamkowego udziału we współwłasności lokalu, w tym w garażach wielostanowiskowych,
5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
6) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
7) prowadzenie robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych;
8) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
9) przekształcanie na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność lokalu zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i innymi właściwymi przepisami prawa,
10) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu,
11) ustanawianie na żądanie najemcy lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię mieszkaniową był najemcą mieszkania zakładowego przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej:
    - spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
    - spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych,
    - odrębnej własności lokalu i przeniesienia na żądanie ww. osoby i na jej rzecz tego prawa.
12) prowadzenie działalności remontowo-budowlanej oraz konserwacyjnej w zarządzanych przez Spółdzielnię budynkach;
13) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej oraz kulturowej na rzecz swoich członków oraz osób niebędących członkami i ich rodzin oraz na rzecz innych osób zamieszkałych na terenie nieruchomości, nad którymi zarząd sprawuje Spółdzielnia;
14) nabywanie potrzebnych jej terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste,
15) prowadzenie wykonawstwa własnego w ramach zakładu działającego na własnym wewnętrznym rozrachunku gospodarczym jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki,
16) wytwarzanie energii elektrycznej, przesyłanie energii elektrycznej, dystrybucja energii elektrycznej i handel energią elektryczną;
17) wytwarzanie i zaopatrywanie w parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych;
18) prowadzenie działalności rozrywkowej i rekreacyjnej;
19) prowadzenie działalności produkcyjnej, handlowej, usługowej, w celu pozyskania dodatkowych środków finansowych dla potrzeb zarządzania nieruchomościami.

§ 4

1. Spółdzielnia prowadzi również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i Statucie, związaną bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 3 ust. 2 Statutu.
2. W celu realizacji zadań określonych w Statucie, Spółdzielnia może zawierać umowy współpracy z innymi osobami oraz podmiotami, jak również tworzyć oraz przystępować do już istniejących organizacji o charakterze gospodarczym lub społecznym.
3. Organem wyłącznie uprawnionym do podejmowania decyzji w sprawach, o których mowa w ust. 2 powyżej jest Walne Zgromadzenie Spółdzielni.

2. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

2.1 CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI

§ 5

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
a) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
b) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
c) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
d) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwane dalej „ekspektatywą własności",
e) inna, jeżeli to wynika z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.
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. Postanowienia ust. 1-3 powyżej stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17^{19} u.s.m. lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27^{1} u.s.m.
5. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet jej członków (przepis art. 16 Prawa spółdzielczego stosuje się odpowiednio). Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
6. Członkiem Spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 u.s.m. (przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio).
7. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd, lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, 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.
8. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

§ 6

1. 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 u.s.m., w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 u.s.m., jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 u.s.m., złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6) poniżej;
6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 u.s.m., w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 u.s.m., jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
7) wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami Spółdzielni.

2. Członkostwo właścicieli lokali powstaje wskutek złożenia deklaracji przyjęcia w poczet członków na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni tj. przyjęcia uchwałą Zarządu osoby, która nabyła uprzednio prawo odrębnej własności lokalu i złożyła deklarację w tym względzie.

2.2. TRYB I ZASADY PRZYJĘCIA W POCZET CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

§ 7

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę), liczbę zadeklarowanych i wniesionych do 9 września 2017 roku udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat, o których mowa w art. 4 u.s.m. oraz w § 9 Statutu, datę nabycia członkostwa, przyjęcia w poczet członków oraz datę utraty lub ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków.

§ 8

1. Powstanie członkostwa osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwanej dalej „ekspektatywą własności" stwierdzane jest w następujący sposób:

1) Zarząd Spółdzielni, na podstawie dokumentacji, stwierdza (podejmuje uchwałę, decyzję, przyjmuje do wiadomości) powstanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując odpowiedniego wpisu w protokole Zarządu. Dokument, stwierdzenie (decyzja, przyjęcie do wiadomości) powstania członkostwa przekazuje się do akt członkowskich i jest on podstawą dokonania zmian w rejestrze członków.
2) Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z datą nabycia prawa z zastrzeżeniem § 6 Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia Spółdzielnię o nabyciu prawa „niezwłocznie", nie później jednak niż w terminie 14 dni od dnia nabycia prawa.
3) Jeżeli nabycie, o którym mowa w pkt 2) powyżej nastąpiło przed 09.09.2017 r., nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni w dniu 09.09.2017 r.

2. Przyjęcie w poczet członków właścicieli lokali następuje na określonych warunkach:

1) Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej,
2) Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo.
3) Deklaracja powinna zawierać:
   - imię i nazwisko, a w odniesieniu do osób prawnych nazwę,
   - PESEL w przypadku osoby fizycznej, KRS lub NIP w przypadku osoby prawnej,
   - adres lokalu oraz stwierdzenie, jaki lokal: mieszkalny czy użytkowy,
   - miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do osób prawnych siedzibę,
   - adres korespondencyjny,
   - dane kontaktowe: nr telefonu, email,
4) Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub mającą ograniczoną zdolność do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
3. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
4. 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.
5. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w niniejszym paragrafie, a także wskazane w § 5 Statutu.
6. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 2 tygodni od dnia podjęcia uchwały.
7. 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 2 tygodni od daty otrzymania zawiadomienia.
8. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

2.3. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 9

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych. Członka – osobę prawną reprezentuje wobec Spółdzielni jej pełnomocnik.
3. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo do:

a) udziału w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika na zasadach określonych w powszechnie obowiązujących przepisach prawa, a w szczególności przepisach u.s.m. i Prawa spółdzielczego;
b) otrzymania w sposób wskazany w ustawach i Statucie informacji o czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia;
c) otrzymania w sposób wskazany w ustawach i Statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, oraz informacji o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami;
d) żądania w trybie i na warunkach określonych w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
e) zgłaszania wniosków dotyczących działalności Spółdzielni oraz żądania ich rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni,
f) zgłaszania projektów uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia,

g) zgłoszenia poprawek do projektów uchwał nie później niż 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia,
h) nieodpłatnego otrzymania odpisu Statutu i regulaminów uchwalonych na jego podstawie,
i) otrzymania za odpłatnością kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
j) przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
k) zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
l) roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w związku z zawartą umową o budowę na warunkach przewidzianych w Statucie oraz wydanych na jego podstawie wewnętrznych regulaminach,
m) roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu w związku z zawartą umową o budowę na warunkach przewidzianych w Statucie oraz wydanych na jego podstawie wewnętrznych regulaminach,
n) roszczenia o przeniesienie na własność odrębną lokalu na warunkach przewidzianych przepisami prawa i Statutu,
o) używania posiadanego lokalu i rozporządzania nim w granicach określonych przepisami powszechnie obowiązującego prawa i Statutem,
p) odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem, a Spółdzielnią w terminach określonych w Statucie,
q) żądania kalkulacji wysokości opłat wnoszonych do Spółdzielni,
r) kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat z wyłączeniem opłat niezależnych od Spółdzielni bezpośrednio na drodze sądowej,
s) współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń i wspólnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem oraz w sposób nienaruszający zasad współżycia społecznego,
t) odpłatnego korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z wszelkich urządzeń, usług Spółdzielni oraz wspólnych pomieszczeń według zasad określonych w Statucie i regulaminach wewnętrznych Spółdzielni,
u) innych świadczeń Spółdzielni, nie wymienionych wcześniej, w zakresie jej statutowej działalności,

4. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 3 lit. h) i) j) powyżej, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopie/odpisy chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania odpisów/kopii tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 7 dni, informując członka o wysokości kosztów sporządzania kopii lub odpisów wraz ze wskazaniem, w jaki sposób należy je uiścić i w jakim terminie. Metodę, formę wykonywania kopii i ich udostępnienia oraz wysokość z tym związanych kosztów określa uchwała Zarządu Spółdzielni.
5. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi i faktur, w przypadkach określonych w art. 18 § 3 Prawa Spółdzielczego.
6. Członkowi Spółdzielni przysługują również inne prawa określone w ustawie lub w Statucie.

§ 10

1. Członek jest zobowiązany:

1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nich regulaminach,
2) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
3) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka oraz o zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu,
4) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany w przypadku ubiegania się o ustanowienie

spółdzielczego prawa do lokalu, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,

5) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na pokrycie kosztów budowy lokalu określone w umowie ze Spółdzielnią,
6) w pełni pokryć wydatki związane z:
a) opłatą za używanie lokalu zgodnie z § 21-25 i 27 Statutu.
b) opłatą niezależną od Spółdzielni, o której mowa w § 27 ust. 8 Statutu.
c) uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczych, działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej poprzez uiszczanie opłat związanych z używaniem lokalu, zgodnie z § 27 Statutu.
d) w pełni pokrywać wydatki związane z uzupełnieniem lub stworzeniem dokumentacji technicznej, o której mowa w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1048, zwana dalej w skrócie **„u.w.l."**), zgodnie z § 27 Statutu,
e) pokryć koszty sporządzania odpisów i kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
f) pokryć koszty nabycia przez Spółdzielnię mieszkaniową własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntu, zgodnie § 27 statutu,
g) spłacać raty kredytów i odsetki z tytułu przedsięwzięć termomodernizacyjnych, o których mowa w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 2496, zwana dalej w skrócie **„ustawą o termomodernizacji i remontach"**) w przypadku ich tworzenia,
h) spłacać raty kredytowe wraz z odsetkami i innymi kosztami obsługi pożyczek zaciągniętych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego w przypadku ich tworzenia,
i) ponieść koszty z tytułu złożonego wniosku o przekształcenie wieczystego użytkowania w prawo własności nieruchomości zgodnie z ustawą z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 386),
j) ponosić wszystkie koszty związane z zawarciem umowy o przeniesienie własności lokalu,
k) uiszczać terminowo wymagane należności,
l) utrzymywać swój lokal w należytym stanie technicznym,
m) przestrzegać Regulaminu porządku domowego oraz współżycia mieszkańców lokali w zasobach Spółdzielni, uchwalonego przez Radę Nadzorczą,
n) uzyskać pisemną zgodę Zarządu na wykonanie prac remontowych w swoim lokalu, i przestrzegać norm prawa budowlanego,
o) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nieutrudniający korzystania z nich innym współlokatorom,
p) współdziałać w ochronie wspólnego dobra,
q) na żądanie Spółdzielni zezwolić na wstęp do lokali ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje,
r) zawiadomić o zmianie danych zawartych w deklaracji o przystąpieniu do Spółdzielni oraz takich danych, które mają wpływ na stosunki cywilnoprawne pomiędzy nim, a Spółdzielnią w tym między innymi na wysokość wnoszonych do Spółdzielni opłat, o których mowa w § 21-25 i 27 Statutu,
s) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
t) udostępnić lokal w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni,
u) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie adresu zamieszkania oraz adresie do korespondencji,

v) ustalić swojego pełnomocnika i na bieżąco informować administrację Spółdzielni o swym aktualnym adresie w przypadku opuszczenia lokalu na okres dłuższy niż 60 dni,
w) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego.

2. Członek Spółdzielni wykonuje również inne obowiązki określone w ustawie lub w Statucie.

2.4. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 11

1. Ustanie członkostwa w Spółdzielni z mocy prawa następuje 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 u.s.m.,
7) utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni.
8) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
9) złożenia wypowiedzenia przez członka będącego założycielem Spółdzielni lub właścicielem lokalu, o którym mowa w art. 1 ust. 8 u.s.m.,
10) w przypadkach określonych w art. w art. 24^1 ust. 1 u.s.m. i art. 26 u.s.m.:
11) pozostałych przypadkach wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.

2. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 9.09.2017 roku, tj. w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U 2017 poz. 1596 z późn. zmianami) nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

§ 12

1. Założyciel Spółdzielni lub członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu, o którym mowa w art. 1 ust 8 u.s.m., może wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc kalendarzowy i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu złożenia wypowiedzenia
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Okres wypowiedzenia może ulec skróceniu za obopólną zgodą stron tj. członka i Spółdzielni. W takim przypadku za datę ustania członkostwa przyjmuje się dzień podpisania przez strony protokołu zdawczo-odbiorczego mieszkania.

§ 13

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania jej osobowości prawnej.
3. Skreślenia dokonuje Zarząd na podstawie stwierdzenia, okoliczności, o których mowa w ust. 1 i 2 powyżej.

2.5. WPISOWE I UDZIAŁY

§ 14

1. Osoby, które uzyskały członkostwo od 9 września 2017 roku nie wnoszą wpisowego i udziału. Zgodnie z art. 1 ust 9 u.s.m. przepisów Prawa spółdzielczego dotyczących udziałów i wpisowego nie stosuje się.
2. Jeżeli członkostwo ustało przed 9 września 2017 roku udział podlega zwrotowi w ciągu 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat.
3. Po śmierci członka udziały, o których mowa w ust. 2 powyżej, Spółdzielnia wypłaci osobie wskazanej w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu.
4. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 15

1. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze jest dwuinstancyjne. Jeżeli z treści wniosku członka wynika, że sprawę winien rozpatrzyć inny organ niż podany jako adresat wniosku, odwołanie rozpatruje organ Spółdzielni uprawniony do jego rozpoznania w danej instancji.
2. We wszelkich sprawach dotyczących relacji pomiędzy członkami, a Spółdzielnią członkowie mogą składać wnioski do Zarządu Spółdzielni. Członkowi Spółdzielni służy prawo odwołania się do Rady Nadzorczej od uchwały Zarządu.
3. Wnioski członków kierowane do Zarządu winny być rozpatrzone w ciągu jednego miesiąca. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, zasadności zmiany opłat, Zarząd obowiązany jest podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Odwołanie powinno być wniesione w ciągu 14 dni od daty zawiadomienia o decyzji odmownej i rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w terminie 3 miesięcy.
4. O wynikach rozpatrzenia wniosku dotyczącego zmiany projektu uchwały Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, jak również o treści zmian projektu uchwały, do którego wniosek złożono, Zarząd w ciągu 14 dni od podjęcia skorygowanej uchwały, powiadamia na piśmie osoby, które zgłaszały wnioski, podając jednocześnie uzasadnienie nie uwzględnienia w całości lub w części wniosków zgłoszonych przez te osoby.
5. O uchwale Rady Nadzorczej jako organu odwoławczego należy powiadomić wnioskodawcę w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać treść uchwały wraz z uzasadnieniem.
6. Decyzje Rady Nadzorczej oraz decyzja Zarządu, od której nie zgłoszono odwołania w trybie i terminie, o którym mowa w ust. 3 powyżej, mają charakter ostateczny w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
7. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w I instancji, członkowi przysługuje w ciągu 14 dni od daty jej otrzymania na piśmie odwołanie do Walnego Zgromadzenia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem.
8. Odpis Uchwały Walnego Zgromadzenia doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.
9. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczną w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

10. Organ Spółdzielni powołany do rozpatrzenia odwołania powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu jeśli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwi je szczególnymi okolicznościami.
11. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu od dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż 12 miesięcy od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
12. W przypadku zaskarżenia przez członka Uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 16

Do skarg i wniosków stosuje się odpowiednio postanowienia § 15 Statutu.

4. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 17

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
3. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 u.s.m., a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m., zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
5. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 4 powyżej jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.
6. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego. Umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
7. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
8. W przypadku podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały w sprawie prowadzenia przez Spółdzielnię działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, zasady rozliczania kosztów tej działalności i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.
9. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpis na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
10. Spółdzielnia może uchwalić kilkuletnią strategię działania obejmującą przedmiot działalności podany w § 3 ust. 4 Statutu. Zasady i tryb finansowania tej strategii określa uchwała Walnego Zgromadzenia oraz Regulamin jej finansowania uchwalony przez Radę Nadzorczą.
11. Spółdzielnia może uchwalić kilkuletnią strategię remontową obejmującą wszystkie oznaczone nieruchomości. Zasady i tryb finansowania strategii remontowej oraz zwrot pomocy finansowej,

pochodzącej z oznaczonej nieruchomości na jej realizację określa uchwała Walnego Zgromadzenia. Szczegółowe zasady i tryb finansowania strategii remontowej oraz zwrot pomocy finansowej określane następnie przez Radę Nadzorczą.

12. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w Statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w art. 1. ust. 1. u.s.m.
13. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz działalności gospodarczej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, a także zasady ustalania i rozliczania opłat wnoszonych do Spółdzielni określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą z wyłączeniem regulaminu zakładowego funduszu świadczeń socjalnych, który zatwierdza Zarząd.
14. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
15. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia przeznacza w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 18

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, uchwalonej przez Walne Zgromadzenie.
2. Zaciągnięcie kredytu bankowego lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

4.1. INWESTYCJE MIESZKANIOWE

§ 19

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 (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.

3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwala Rada Nadzorcza.
4. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

4.2. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

§ 20

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie u.s.m. mienie jej członków.
2. Postanowienia ust. 1 powyżej, nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24^1 lub art. 26 u.s.m.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24^1 lub art. 26 u.s.m.

oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).

4. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w ust. 1 powyżej są finansowane opłatami, o których mowa w § 21-25 i 27 Statutu.
5. Opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości:

1) w przypadku opłat niezależnych od Spółdzielni są ustalane przez Zarząd Spółdzielni, w formie zaliczek, na podstawie ponoszonych kosztów,
2) w przypadku opłat zależnych od Spółdzielni są ustalane przez Radę Nadzorczą.

6. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
7. Finansowanie remontów jest realizowane odrębnie dla każdej nieruchomości.

§ 21

1. Zasady ustalania i rozliczania opłat i kosztów, o których mowa w § 22-25 i 27 Statutu oraz okresy rozliczeniowe dostawy ciepła, wody i odprowadzenia ścieków, dostawy gazu do lokali określa Rada Nadzorcza.
2. Różnica między faktycznymi kosztami dostaw, o których mowa w ust. 1 powyżej, a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami jest rozliczana indywidualnie w następujący sposób:

a) w przypadku nadpłaty – zostanie ona zaliczona na poczet przyszłych opłat lub przekazana na konto bankowe zgodnie z pisemną dyspozycją (w sytuacji występowania zaległości wobec Spółdzielni nadpłata zgodnie z art. 451 § 3 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2023 r, poz. 1610, zwana dalej w skrócie **„k.c."**, zostanie zaliczona na najstarsze zadłużenie),
b) w przypadku nadwyżki kosztów – użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić różnicę w terminie określonym przez Spółdzielnię.

3. Opłaty, o których mowa w § 22-25 i 27 Statutu mogą być wykorzystane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.

§ 22

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, w tym m.in. kosztów centralnego ogrzewania, podgrzewania wody, gazu, opłat za energię elektryczną, cieplną, dostawy wody i odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości stałych, podatku od nieruchomości, opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania oraz kosztów zarządu nieruchomościami, przez uiszczanie comiesięcznych opłat, zgodnie z postanowieniami § 27 Statutu.
2. Członkowie Spółdzielni posiadający lokal w oznaczonej nieruchomości uczestniczą w kosztach remontów polegających na realizacji przedsięwzięć termomodernizacyjnych, o których mowa w ustawie o termomodernizacji i remontach. Przedsięwzięcia termomodernizacyjne w nieruchomości budynkowej lub lokalowej są finansowane ze środków własnych członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami zajmujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu.
3. Za opłaty o których mowa w ust. 1 i 2 powyżej oraz w § 17 ust. 7 i 9 Statutu, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność tych osób, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 23

1. 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, w tym m.in. kosztów centralnego ogrzewania, podgrzewania wody, gazu, opłat za energię elektryczną, cieplną, dostawy wody i odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości stałych, podatku od nieruchomości, opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania oraz kosztów zarządu nieruchomościami, przez uiszczanie comiesięcznych opłat, zgodnie z postanowieniami § 27 Statutu.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali w oznaczonej nieruchomości uczestniczą w kosztach remontów polegających na realizacji przedsięwzięć termomodernizacyjnych, o których mowa w ustawie o termomodernizacji i remontach. Przedsięwzięcia termomodernizacyjne w nieruchomości budynkowej lub lokalowej są finansowane ze środków własnych członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami zajmujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu.
3. Za opłaty o których mowa w ust. 1-2 powyżej oraz w § 17 ust. 7 i 9 Statutu odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność tych osób, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 24

1. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu pełnych kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, w tym m.in. kosztów centralnego ogrzewania, podgrzewania wody, gazu, opłat za energię elektryczną, cieplną, dostawy wody i odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości stałych, podatku od nieruchomości, opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania oraz kosztów zarządu nieruchomościami, przez uiszczanie comiesięcznych opłat, zgodnie z postanowieniami § 27 Statutu, na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni posiadające lokal w oznaczonej nieruchomości uczestniczą w kosztach remontów polegających na realizacji przedsięwzięć termomodernizacyjnych, o których mowa w ustawie o termomodernizacji i remontach. Przedsięwzięcia termomodernizacyjne w nieruchomości budynkowej lub lokalowej są finansowane ze środków własnych członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, zajmujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu.
3. Za opłaty o których mowa w ust. 1 i 2 powyżej oraz w § 17 ust. 7 i 9 Statutu, odpowiadają solidarnie z osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność tych osób, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
4. Prawa i obowiązki osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, określa regulamin porządku domowego oraz zasad współżycia mieszkańców lokali w zasobach Spółdzielni, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 25

1. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, w tym w tym m.in. kosztów centralnego ogrzewania, podgrzewania wody, gazu, opłat za energię elektryczną, cieplną, dostawy wody i odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości stałych, podatku od nieruchomości, opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania oraz kosztów zarządu nieruchomościami. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie comiesięcznych opłat, zgodnie z postanowieniami § 27 Statutu, na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
2. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni w oznaczonej nieruchomości uczestniczą w kosztach remontów polegających na realizacji przedsięwzięć termomodernizacyjnych, o których mowa w ustawie o termomodernizacji i remontach. Przedsięwzięcia termomodernizacyjne w nieruchomości budynkowej lub lokalowej są finansowane ze środków własnych członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami, zajmujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu.
3. Za opłaty o których mowa w ust. 1 i 2 powyżej oraz w § 17 ust. 7 i 9 Statutu, odpowiadają solidarnie z właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność tych osób, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
4. Prawa i obowiązki osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje odrębna własność lokalu określa regulamin porządku domowego oraz zasad współżycia mieszkańców lokali w zasobach Spółdzielni, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

4.3. UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY

§ 26

1. Spółdzielnia jest zobowiązana utrzymywać budynki w należytym stanie technicznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia się ich wartości użytkowych, w celu umożliwienia członkom korzystania z lokali zgodnie z przeznaczeniem.
2. Do podstawowych obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokalu należą naprawy i wymiana:

a) wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i termoregulatorami,
b) wewnętrznej instalacji gazowej do zaworu odcinającego urządzenia odbiorcze wraz z zaworem,
c) przewodów instalacji wodociągowej do głównego zaworu odcinającego wraz z tym zaworem,
d) przewodów kanalizacji sanitarnej wraz z trójnikiem rozgałęźnym do lokalu – bez przewodów odpływowych urządzeń kanalizacji sanitarnej do tego trójnika,
e) zasilającego przewodu instalacji elektrycznej do tablicy elektrycznej znajdującej się wewnątrz lokalu łącznie z tą tablicą, z wyłączeniem bezpieczników/ aparatów zabezpieczających,
f) instalacji doprowadzającej sygnał RTV stanowiącej własność Spółdzielni w zakresie podstawowym,
g) instalacji dzwonków elektrycznych zasilanych z obwodów administracyjnych – bez osprzętu,
h) podłoża na balkonach. loggiach i tarasach związanych z przeciekami pod warunkiem, że nie zostały uszkodzone przez użytkownika lokalu,
i) balustrad i elementów ślusarki balkonowej,

j) instalacji domofonowej z wyłączeniem unifonów w mieszkaniu,
k) wyposażenie lokali w wodomierze, naprawa, wymiana i ich legalizacja.
3. W przypadku wykonywania przez Spółdzielnię prac remontowych lub modernizacyjnych na częściach wspólnych nieruchomości do obowiązków Spółdzielni należy:
a) demontaż i ponowny montaż urządzeń techniczno-sanitarnych kolidujących z wykonywaniem prac remontowych,
b) jednorazowe wyposażenie tablicy elektrycznej w lokalu w nowe aparaty zabezpieczające przy jej wymianie lub modernizacji,
c) odnawianie ścian wnęk balkonowych i loggii oraz balustrad i innych elementów przy remontach elewacji,
d) montaż unifonu w mieszkaniu przy wymianie instalacji domofonowej na instalację nowszej generacji lub przy montażu nowej instalacji domofonowej,
e) wymiana podejść kanalizacyjnych (przewodów odpływowych) do urządzeń sanitarnych przy kompleksowej wymianie pionów kanalizacyjnych żeliwnych na wykonane z rur PCV,
f) wykonywanie warstwy wykończeniowej posadzek balkonów, loggii i tarasów przy kompleksowych (planowanych w całym budynku lub jego określonej części) remontach płyt balkonowych.
4. Po wykonaniu robót remontowych Spółdzielnia doprowadza miejsce naprawy do standardowego stanu, nie obejmującego dodatkowego wyposażenia.
5. Posiadany przez członka lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie.
6. Członek nie może bez pisemnej zgody Spółdzielni dokonywać jakichkolwiek przeróbek zmieniających funkcjonalno-użytkowy układ lokalu bądź jego walory użytkowe ani przerabiać instalacji technicznej. Zmiana sposobu używania lokalu jest uzależniona od zgody Zarządu i uzyskanego pozwolenia zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 682, zwanej dalej w skrócie **„p.b."**) oraz innymi powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.
7. Zmiana układu funkcjonalnego lokalu oraz zmiana jego przeznaczenia nie powoduje zmiany powierzchni użytkowej lokalu przyjętej w umowie o ustanowienie prawa (w przydziale).
8. Członek Spółdzielni obowiązany jest utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym. Naprawy i wymiany wewnątrz lokalu nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni, obciążają członków zajmujących te lokale. Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw i wymian wewnątrz lokalu uznaje się naprawę i wymianę:
a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych – wraz z podłożem,
b) okien i drzwi łącznie z drzwiami wychodzącymi na galerię,
c) urządzeń techniczno-sanitarnych,
d) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych łącznie z odcinkiem odpływu z wanny zainstalowanym w lokalu poniżej, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
e) wewnętrznej instalacji wodociągowej od głównego zaworu odcinającego do urządzeń odbiorczych wraz z tymi urządzeniami,
f) wewnętrznej instalacji elektrycznej od tablicy elektrycznej w lokalu,
g) tynków ścian i sufitów,
h) osprzętu elektroinstalacyjnego tj. bezpieczników lub aparatów zabezpieczających, gniazdek wtyczkowych, łączników oświetlenia, puszek odgałęźnych itp.,
i) unifonu – części instalacji domofonowej znajdującej się w mieszkaniu, z zastrzeżeniem ust. 3 powyżej,
j) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów, drzwi i okien z zachowaniem kolorystyki obowiązującej dla budynku oraz urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych (grzejniki c.o. oraz instalacja), w celu zabezpieczenia przed korozją,
k) odnawianie ścian wnęk balkonowych i loggii oraz malowanie i konserwacja balustrad i elementów

ślusarki balkonowej, z zastrzeżeniem ust. 3 lit. c) powyżej,

l) remont podłoża na balkonie, loggii i tarasie z wyjątkiem sytuacji określonych w ust 2 lit. h powyżej,

m) utrzymanie w należytym stanie technicznym (w tym naprawa i wymiana drzwi) komórki piwnicznej oraz prawidłowe jej zabezpieczenie,

9. Członek obowiązany jest zapewnić wykonawstwo robót w zakresie instalacji elektrycznych i gazowych przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. Poza naprawami, o których mowa w ust. 7 powyżej członek jest obowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy lub osób korzystających z lokalu. Dotyczy to także napraw należących do obowiązków Spółdzielni, a wynikłych z winy członka bądź domowników.
10. W razie nie wykonania przez członka obowiązków określonych w ustępach poprzedzających, Spółdzielnia, po bezskutecznym wezwaniu ma prawo wykonać niezbędne prace na koszt członka.
11. Członek obowiązany jest zapewnić dogodny dostęp do wodomierzy, w celu ich swobodnej wymiany oraz dokonania odczytów.
12. W przypadku dokonania przez członka, bez zgody Spółdzielni przeróbek w lokalu, członek obowiązany jest doprowadzić lokal do stanu pierwotnego lub pokryć koszty wykonania tych prac przez Spółdzielnię.
13. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straż pożarnej - także przy jej udziale.
14. 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.
15. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:

1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.

16. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lokalu lub budynku, konserwacji, modernizacji, jak również wymiany wodomierzy, dokonania odczytów urządzeń pomiarowych oraz w celu dokonania wyceny wartości lokalu w przypadkach określonych w Statucie, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
17. Członek pozostawiający lokal niezamieszkały przez okres dłuższy niż 1 miesiąc winien wskazać osobę upoważnioną do opieki nad lokalem i udostępnienia lokalu w celu umożliwienia wykonania przez Spółdzielnię obowiązków, o których mowa w ust. 15 i 16 powyżej.
18. Członek odpowiedzialny jest za szkodę wynikłą z niewykonania obowiązków wymienionych w ust. 15-17 powyżej.
19. Członek obowiązany jest uiszczać opłatę na pokrycie kosztów upomnień i wezwań, przesyłanych w wyniku niezrealizowania obowiązków określonych w ust. 15-17 powyżej, w wysokości poniesionej przez Spółdzielnię za przesyłkę poleconą.
20. 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.
21. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem

Spółdzielni, której przysługuje 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.

22. Szczegółowe zasady używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego określa regulamin porządku domowego oraz zasad współżycia mieszkańców lokali w zasobach Spółdzielni, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 27

1. Członkowie Spółdzielni w pełni pokrywają ponoszone przez Spółdzielnię koszty związane z jej działalnością.
2. Koszty związane z gospodarką nieruchomościami spółdzielczymi odnoszone są do lokalu, przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z dostawą mediów i usług, utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego budynku umożliwiającego jego odtworzenie, partycypacją w kosztach administracji i zarządu nieruchomością. Rozliczenie kosztów następuje zgodnie z art. 6 ust. 1 u.s.m.
3. Koszty związane z gospodarką lokalami użytkowymi i mieszkalnymi, w których prowadzona jest działalność gospodarcza odnoszone są do lokalu, przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z dostawą mediów i usług, utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego budynku umożliwiającego jego odtworzenie, partycypacja w kosztach administracji i zarządu nieruchomością. Rozliczenie kosztów następuje zgodnie z art. 6 ust. 1 u.s.m. Wszystkie koszty powstałe w czasie i w związku z prowadzonym procesem inwestycyjnym rozlicza się zgodnie z art. 6 ust. 1 u.s.m.
4. Koszty związane z prowadzeniem wykonawstwa własnego, działalnością kulturalno-oświatową odnoszone są do kosztów danej działalności. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz działalności gospodarczej Spółdzielni, określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
5. Koszty wymienione w ust. 2 powyżej dotyczące domów i osiedli nabywanych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą stanowiąc koszty tylko tych zasobów i nie mogą być łączone z kosztami pozostałych nieruchomości Spółdzielni.
6. Odniesienie kosztów na jednostkę fizyczną (osoba, powierzchnia, wskazanie urządzenia pomiarowego, podzielnika kosztów, standardu wyposażenia mieszkania i budynku itp.) i wynikające z tego opłaty są określane na podstawie zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą:

1) planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni (kosztów zarządzania nieruchomościami),
2) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz działalności gospodarczej Spółdzielni,
3) regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania,
4) regulaminu kosztów zużycia wody o odprowadzania ścieków,
5) regulaminu kosztów zużycia gazu.

7. Opłaty za używanie lokalu związane są z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych są ustalane zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym paragrafie oraz § 21-25 Statutu.
8. Opłatami niezależnymi od Spółdzielni są m.in. następujące opłaty: podatek od nieruchomości, opłata roczna z tytułu wieczystego użytkowania, opłaty za wywóz nieczystości, opłaty za energię elektryczną, cieplną, gaz, za wodę i odprowadzenie ścieków.
9. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat, o których

mowa w niniejszym paragrafie oraz § 21-25 Statutu.

10. O zmianie wysokości opłat, o których mowa w niniejszym paragrafie oraz § 21-25 Statutu, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 22-25 Statutu, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
11. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 22-25 Statutu, co najmniej na 14 dni przez upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
12. Liczbę osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach mieszkalnych ustala się na podstawie złożonego przez właściciela/najemcę *„Oświadczenia o ilości osób zamieszkałych w lokalu"*. Właściciele/najemcy są zobowiązani do zgłoszenia w siedzibie Spółdzielni lub właściwej miejscowo administracji wszelkich zmian o ilości zamieszkałych osób w terminie bezzwłocznym.
13. Zmiany naliczenia opłat, których wysokość zależy od liczby osób zamieszkałych, są dokonywane do 5-tego dnia każdego miesiąca. Zgłoszona zmiana po 5-tym dniu każdego miesiąca skutkować będzie naliczeniem opłat od liczby osób pierwszego dnia następnego miesiąca po zaktualizowaniu danych.
14. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o zmianie liczby osób zamieszkałych, Spółdzielnia dokona właściwego naliczenia opłat na podstawie danych otrzymanych z biura meldunkowego lub obserwacji własnych.
15. Opłaty, o których mowa w niniejszym paragrafie oraz § 21-25 Statutu, członek i osoby niebędące członkami uiszczają co miesiąc z góry do ostatniego dnia każdego miesiąca kalendarzowego. Za datę zapłaty uważa się datę wpływu środków na rachunek bankowy Spółdzielni.
16. Od niewpłacanych terminowo należności, o których mowa w niniejszym paragrafie oraz w § 21-25 Statutu, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie, o których mowa w art. 481 § 2 k.c. Przedmiotowe odsetki nalicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności.
17. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat, o których mowa w niniejszym paragrafie oraz § 21-25 Statutu bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
18. Członek i osoba niebędąca członkiem Spółdzielni nie może samowolnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do Spółdzielni.
19. Członkowie uczestniczą w spłacie kredytu i odsetek zaciągniętego na realizację zadania inwestycyjnego przypadającego na dany lokal w wysokości i na warunkach wynikających z zawartej umowy z kredytodawcą lub innych unormowań prawnych umożliwiających obsługę zadłużenia w przewidzianym terminie.

§ 28

1. Dodatkowe wyposażenie lokalu to nakłady poniesione przez członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie lokalu mające charakter trwały i podnoszące wartość lokalu.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga pisemnej zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.
3. Wartość nakładów poczynionych z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu nie jest zaliczana na wkład mieszkaniowy lub budowlany.

4. Spółdzielnia nie odpowiada za szkody w elementach dodatkowego wyposażenia będące następstwem koniecznych robót remontowych czy usuwania awarii, obciążających Spółdzielnię.
5. Dodatkowe wyposażenie lokalu stanowi własność członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni i podlega rozliczeniu przez członka opuszczającego z członkiem obejmującym lokal. W przypadku braku porozumienia, pośrednikiem jest Zarząd Spółdzielni tylko w zakresie wydanych zgód na dodatkowe wyposażenie.
6. Jeżeli członek nowo obejmujący zwalniany lokal lub Spółdzielnia nie wyrażą zgody na przejęcie dodatkowego wyposażenia lokalu, które nie zostało uznane za przydatne z przyczyn technicznych lub estetycznych, albo, którego wartość jest niewspółmiernie wysoka do wartości wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – członek zwalniający lokal obowiązany jest to wyposażenie zabrać przywracając stan pierwotny lokalu.

§ 29

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
1) fundusz udziałowy,
2) fundusz zasobowy,
3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
4) fundusz wkładów budowlanych,
5) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych;
6) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
7) fundusze celowe;
8) inne według potrzeb.
2. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 powyżej, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 30

1. Zysk Spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy oraz ewentualne inne obciążenia, wynikające z odrębnych przepisów, stanowi nadwyżkę bilansową Spółdzielni.
2. Nadwyżka bilansowa Spółdzielni podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
3. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się na:
1) zwiększenie funduszu remontowego zasobów Spółdzielni,
2) działalność społeczną, sportową, oświatową i kulturalną,
3) inny fundusz celowy wskazany w uchwale Walnego Zgromadzenia,
4) sfinansowanie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni,
5) fundusz zasobowy.
4. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się z funduszy w następującej kolejności:
1) funduszu zasobowego,
2) funduszu udziałowego
3) funduszu remontowego.
5. Podział straty obciążającej fundusz każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

5. FORMY ZASPOKAJANIA POTRZEB MIESZANIOWYCH W SPÓŁDZIELNI

§ 31

1. Członkowie Spółdzielni mogą zaspokajać potrzeby mieszkaniowe w następujących formach prawnych:
1) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
2) własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
3) spółdzielczego prawa do domu jednorodzinnego,
4) odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczaniu,
5) najmu lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, w tym garażu,
6) własnościowego prawa do lokalu o innym przeznaczeniu, w tym garażu,
2. Najemca lokalu nie może być członkiem Spółdzielni z tytułu najmu lokalu.

5.1. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 32

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, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
9. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni będącego osobą prawną.
10. Wydane przed dniem wejścia w życie u.s.m. przydziały spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mają charakter umowy między Spółdzielnią i członkiem o ustanowieniu tego prawa.

§ 33

1. Z osobą ubiegającą się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem

nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowieni spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu Spółdzielni do pokrycia kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową określonych 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 warunków rozwiązania umowy o budowę.

2. Założenia organizacyjno-finansowe poszczególnych zadań (przedsięwzięć) inwestycyjnych są uchwalane przez Radę Nadzorczą i stanowią załącznik do umowy o budowę lokali zawieranej przez Spółdzielnię z członkami.
3. Zasady i tryb rozliczania kosztów budowy oraz ustalenie wartości początkowej nowo oddanych lokali do użytku określa Rada Nadzorcza.
4. Osoba, o której mowa w ust. 1 powyżej, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w niniejszym paragrafie, a także § 64-70 Statutu.
5. Koszty zadania inwestycyjnego przypadające na poszczególne lokale mieszkalne i wysokość wkładów mieszkaniowych związanych z tymi lokalami ustala się w następujących etapach:

1) wstępnie – na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu, planowanych i poniesionych kosztów pośrednich,
2) po zakończeniu budowy lokalu i wydaniu go osobie uprawnionej – na podstawie kosztów już poniesionych,
3) ostatecznie – po zakończeniu na podstawie obmiarów powierzchni użytkowej lokali z natury i ostatecznego rozliczenia kosztów realizacji zadania inwestycyjnego – na podstawie kosztów rzeczywiście poniesionych – w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

6. Ustalenie i rozliczenie kosztów zadania inwestycyjnego i ustalenie kosztów przypadających na poszczególne lokale stanowi podstawę do ustalenia wysokości wkładów mieszkaniowych, jakie obowiązani są uiścić osoby, na rzecz których ma być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
7. Koszty zadania inwestycyjnego obejmują wszelkie koszty bezpośrednie i pośrednie, jakie Spółdzielnia poniosła na realizację tego zadania. Koszty są ewidencjonowane łącznie z podatkiem od towarów i usług.
8. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

5.1.1. WYGAŚNIĘCIE LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU

§ 34

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz innych wypadkach określonych w u.s.m. i w Statucie. W wypadku gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m. oraz § 21-25 i 27 Statutu, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. 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 u.s.m., 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.

3. 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.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3 powyżej, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 powyżej, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16^1 u.s.m., ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
6. Zawiadomienie o przetargu wywiesza się na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicach ogłoszeń w budynkach mieszkalnych oraz publikuje w prasie lokalnej.
7. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
8. 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 art. 16^1 u.s.m.,
2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 u.s.m., zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

9. 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.
10. Roszczenie, o którym mowa w ust. 9 powyżej, 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.
11. Osobie, która przed dniem 9 września 2017 roku, utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje do Spółdzielni roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu 9 września 2017 roku spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej. Postanowienie ust. 10 powyżej, stosuje się odpowiednio.
12. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 35

1. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

2. Postanowienie ust. 1 powyżej stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

§ 36

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypada spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, któremu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m. oraz w § 21-25 i 27 Statutu.
3. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
4. Postanowienie ust. 3 powyżej nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 37

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 u.s.m., roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1 powyżej, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10 u.sm., w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1 powyżej, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w art. 10 u.s.m., zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3 powyżej, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 powyżej zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m. oraz w § 21-25 i 27 Statutu.

§ 38

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 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,

zwana dalej w skrócie **„ustawą o ochronie praw lokatorów”**).

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. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w Spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

5.1.2. ZASADY PRZENIESIENIA NA WŁASNOŚĆ LOKALI DLA POSIADACZY LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU

§ 39

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 art. 10 ust 1 pkt 1 u.s.m. oraz w § 33 ust. 1 pkt 1) Statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa.
2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1. u.s.m. oraz § 21-25 i 27 Statutu.

2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 powyżej, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, ze nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 u.g.n. lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 powyżej oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto-księgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 powyżej, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
5. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

§ 40

1. W wypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wpływy ze spłat przypadającej na lokal części umorzenia kredytu, o ile Spółdzielnia skorzystała ze środków publicznych lub innych środków, przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal.
2. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu

określonym w art. 12 u.s.m. oraz § 39 ust. 1 Statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych, o których mowa w art.15 ust. 2 u.sm., jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym wypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 u.s.m. oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

5.2. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 41

1. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 u.s.m. oraz postanowień wskazanych w § 5 Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.
2. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 42

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wpis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowego udziału we własnościowym prawie do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
5. 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 niebędąca członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
6. 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 przeniesieniu własności lokalu. w razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
7. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, postanowienie ust. 6 powyżej stosuje się odpowiednio.
8. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, 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 miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
9. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 43

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1^1 i 5 u.s.m. oraz § 21-25 i 27 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 Mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1550, zwanej dalej w skrócie **„k.p.c."**) o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.
2. Osobie, której lokal został sprzedany w drodze licytacji nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.
3. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia lokalu zamiennego osobie, która utraciła lokal w drodze licytacji, o której mowa w ust. 1 powyżej.
4. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

§ 44

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2 powyżej, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 45

Postanowienia § 41-44 oraz 46 i 47 ust. 5 Statutu stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolnostojących.

5.2.1. WYGAŚNIĘCIE SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU

§ 46

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 powyżej, 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 art. 17^{11} ust. 2 u.s.m. oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

5.2.2. ZASADY PRZENIESIENIA NA WŁASNOŚĆ LOKALI DLA POSIADACZY WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU

§ 47

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m. oraz § 21-25 i 27 Statutu.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 powyżej w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 u.g.n. lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 powyżej oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 powyżej, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
5. Jeżeli spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu, albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

§ 48

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo osobie niebędącej członkiem przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.
3. Do księgi wieczystej prowadzonej dla ograniczonego prawa rzeczowego stosuje się art. 24^1 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2023 r., poz. 1984).
4. Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 47 ust. Statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu lub udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

5.3. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 49

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych.

2. Osoba, o której mowa w ust. 1 powyżej, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie oraz w umowie, o której mowa w ust. 1 powyżej, 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.
3. Postanowienia ust. 1 pkt 2) i 3) oraz ust. 2 powyżej nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 50

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 49 ust. 1 Statutu, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej **„ekspektatywą własności"**. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 51

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 49 ust. 1 Statutu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 49 ust. 1 Statutu, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 49 ust. 1 pkt 1) i 8) Statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 52

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 49 ust. 1 Statutu, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 49 ust. 1 Statutu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji osoby, o której mowa w § 49 ust. 1 Statutu, uiszcza ona opłaty, o których mowa w § 21-25 i 27 Statutu.
4. Przeniesienie własności lokalu na rzecz osoby, o której mowa w § 49 ust. 1 Statutu, nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

§ 53

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1 powyżej.
3. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom u.s.m. w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 u.s.m.

§ 54

1. Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 Prawa spółdzielczego stosuje się odpowiednio.
2. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy u.w.l. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
3. Uchwała, o której mowa w ust. 2 powyżej, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
4. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w art. 6 ust. 3 u.s.m., w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, o których mowa w art. 4 ust. 4^1 pkt 2) u.s.m., według stanu na dzień ustania członkostwa.
5. Postanowienie ust. 4 powyżej stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem Spółdzielni.
6. Spółdzielnia w przypadkach, o których mowa w ust. 1 powyżej lub w art. 26 u.s.m., niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości. Przez pojęcie „pozostałe nakłady" rozumie się inne

A 10.

środki, z których zostały poczynione prace remontowe w danej nieruchomości, w tym z zaciągniętych przez Spółdzielnię pożyczek i kredytów.

7. Przez pojęcie „niezwłocznie rozlicza", o którym mowa w ust. 6 powyżej, rozumie się, iż Spółdzielnia w ciągu miesiąca od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym powstały okoliczności, o których mowa w ust. 1 powyżej lub w art. 26 u.s.m., rozliczy na podstawie prowadzonej ewidencji wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości i dokona:

1) zwrotu właścicielom lokali nadwyżki wpływów nad wydatkami funduszu remontowego lub,
2) obciążenia właścicieli lokali nadwyżką wydatków nad wpływami funduszu remontowego.

§ 55

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy u.w.l. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
2. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 u.s.m. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 u.w.l.
3. 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.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 powyżej, stosuje się przepisy art. 24^1 ust. 3 i 4 u.s.m.
5. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.

§ 56

1. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat, o których mowa w § 21-25 i 27 Statutu lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów k.p.c. o egzekucji z nieruchomości.
2. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1 powyżej, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.
3. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 57

1. Postanowienia § 49-55 Statutu stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
2. W zakresie nieuregulowanym w Statucie oraz przepisach u.s.m., do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy u.w.l., z zastrzeżeniem art. 27 ust. 2 i 3 u.sm.

5.4. NAJEM LOKALI

§ 58

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym:
1) dla których nie można ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu m.in. ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu,
2) wybudowane specjalnie z przeznaczeniem na wynajem,
3) inne mieszkania uprzednio wynajmowane.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale o innym przeznaczeniu, w tym m.in. lokale użytkowe wolne w sensie prawnym osobom fizycznym, prawnym oraz jednostkom organizacyjnym niebędącymi osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną.
3. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne oraz lokale o innym przeznaczeniu osobom nie będącymi członkami Spółdzielni.
4. Najemca lokalu nie nabywa członkostwa w Spółdzielni z tytułu najmu lokalu, za wyjątkiem sytuacji przewidzianych przez przepisy prawa.
5. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.
6. Dobór najemców lokali użytkowych następuje według zasad określonych regulaminem przez Radę Nadzorczą.
7. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. Zgoda taka nie jest jednak wymagana w sytuacjach przewidzianych w przepisach powszechnie obowiązującego prawa, w tym m.in. w przypadku, o którym mowa w § 62 Statutu.

§ 59

1. Umowa zawarta z najemcą lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego zawiera w szczególności: prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu najmu i innych opłat oraz czas trwania najmu i przedmiot najmu.
2. Umowę najmu w imieniu Spółdzielni zawiera Zarząd Spółdzielni w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Najemca zobowiązany jest do wniesienia kaucji będącej zabezpieczeniem ustalonych w umowie opłat, czynszu najmu, jak i stanu technicznego lokalu oraz urządzeń w nim znajdujących się. Wysokość kaucji, termin jej wpłaty oraz rodzaj określa umowa zawarta z najemcą.
4. W sprawach nie objętych Statutem lub umową obowiązują przepisy k.c., a w odniesieniu do najmu lokali mieszkalnych również przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów.

5.4.1. WYGAŚNIĘCIE PRAWA DO LOKALU UŻYTKOWEGO

§ 60

Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego wygasa w trybie i na zasadach przewidzianych w Statucie oraz u.sm. dot. wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

5.4.2. ZASADY PRZENIESIENIA NA WŁASNOŚĆ LOKALI BĘDĄCYCH PRZEDMIOTEM NAJMU

§ 61

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej

lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia, Spółdzielnia ma obowiązek zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:

1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu;
2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez Zarząd Spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania:

a) wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku – jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie,
b) wynikającej z kosztów dokonanych przez Spółdzielnię nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal w zakresie, w jakim koszty te nie zostały uwzględnione w świadczeniach wynikających z umowy najmu oraz wynikającej z poniesionych przez Spółdzielnię kosztów w postępowaniu wieczystoksięgowym i kosztów wynagrodzenia notariusza związanych z zawarciem umowy nabycia budynku – jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.

2. Wysokość ustalonego przez Spółdzielnię wkładu budowlanego wnoszonego przez najemców nie może przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokali zajmowanych przez tych najemców, jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.
3. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów poniesionych przez Spółdzielnię tytułem nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku w takiej części, w jakiej znalazły pokrycie w otrzymanej przez Spółdzielnię premii termomodernizacyjnej lub premii remontowej, o których mowa w ustawie o termomodernizacji i remontach.
4. Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę określającą zasady udzielania bonifikaty od kwoty, o której mowa w ust. 1 pkt 2) powyżej.
5. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów w takiej części, w jakiej koszty te zostały pokryte w związku z wnoszeniem świadczeń wynikających z umowy najmu.
6. Żądanie, o którym mowa w ust. 1 powyżej, przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy.
7. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust. 3 w zw. z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 1381), podlegają zaliczeniu na poczet kosztów lub kwoty, o których mowa w ust. 1 powyżej.
8. Wysokość kaucji mieszkaniowej waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu.
9. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 powyżej oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają najemcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
10. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 powyżej, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 62

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 powyżej oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 powyżej wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 63

1. Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności, o którym mowa w § 62 ust. 1 i § 63 ust. 1 Statutu, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 k.c., jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.
2. Postanowienia zawarte w § 59 i 61-62 Statutu stosuje się odpowiednio do oddawania w dzierżawę terenów przez Spółdzielnię.

6. WKŁADY

§ 64

1. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
2. Regulamin, o którym mowa w ust. 1 powyżej, powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.
3. Jeśli wstępnie pobrany wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego w rozliczeniu ostatecznym – nadpłata powinna być zwrócona członkowi, a jeżeli okaże się niższy – członek powinien dokonać wpłaty uzupełniającej w terminie określonym przez Spółdzielnię nie dłuższym niż 3 miesiące od dnia oddania budynku do użytkowania.
4. Jeśli wskutek niewniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu niewniesienia przez niego wpłat na wkład.
5. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.

6.1. WKŁADY MIESZKANIOWE

§ 65

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub 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 obiegająca się o ustanowienie prawa jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 66

1. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali do których mają być ustanowione lokatorskie prawa do lokali stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach

o budowę lokali zawieranych z osobami ubiegającymi się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez osobę, o której mowa wcześniej, zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

2. Wnoszenie wkładu mieszkaniowego przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu może być rozłożone na raty, jeżeli Spółdzielnia uzyskała za ten cel kredyt. W przypadku spłaty wkładu w ratach osoba, o której mowa wcześniej, ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu wnoszonej przez nią części wkładu.

§ 67

Osoba uzyskująca spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego do którego wygasło prawo przysługujące wcześniej innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości o której mowa w art. 11 w ust. 2^6 u.s.m. oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tą osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu wraz z odsetkami.

6.2. WKŁADY BUDOWLANE

§ 68

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal.
2. 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. W takim przypadku, Spółdzielnia może uzależnić ustanowienie lub przeniesienie na osobę prawa odrębnej własności lokalu od ustanowienia na tym prawie hipoteki zabezpieczającej spłatę zadłużenia.

§ 69

1. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali do których ma być ustanowione odrębna własność lokali stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z osobami, ubiegającymi się o ustanowienie odrębnej własności, wstępnej wysokości wkładu budowlanego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez tą osobę zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
2. Wnoszenie przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności, zaliczek na poczet wkładu budowlanego przypadających do zapłaty w trakcie realizacji inwestycji może być rozłożone na raty, jeżeli Spółdzielnia uzyskała za ten cel kredyt. W przypadku spłaty wkładu w ratach osoba, o której mowa wcześniej, ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu wnoszonej przez nią części wkładu.

§ 70

1. Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.
2. Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie prawa odrębnej własności do tego lokalu wnosi wkład budowlany zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.

6.3. ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADÓW W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAW DO LOKALU

§ 71

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z art. 11 ust. 2 u.s.m. oraz postanowieniami Statutu. Zwrot wartości rynkowej osobie uprawnionej, następuje w terminie 30 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu, jednak nie wcześniej niż po otrzymaniu przez Spółdzielnię wpłaty od nabywcy lokalu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadająca na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, 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 § 21-25 i 27 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ust. 1 powyżej, jest opróżnienie lokalu.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie art. 11 ust. 2 u.sm., Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 u.s.m.
5. W przypadku o którym mowa w ust. 4 powyżej, 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.

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 5 pkt 1) powyżej, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m. oraz w § 21-25 i 27 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
7. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 72

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługującą osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2 poniżej, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyskała od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu. Zwrot wartości rynkowej osobie uprawnionej, następuje w terminie 30 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu, jednak nie wcześniej

niż po otrzymaniu przez Spółdzielnię wpłaty od nabywcy lokalu.
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, o którym mowa w art. 7 ust. 1 u.s.m.

§ 73

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy lub budowlany albo jego wniesioną część.
2. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, osoba z którą Spółdzielnia zawiera kolejną umowę o budowę tego lokalu obowiązana jest do wniesienia wkładu budowlanego albo jego części w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej, do spłacenia części kredytu wraz z odsetkami, oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.
3. Spółdzielnia wypłaca wkład mieszkaniowy lub budowlany w terminie trzech miesięcy od dnia rozwiązania umowy lub zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzenia nabycia spadku.
4. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przez Spółdzielnię, wypłaca ona osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy lub budowlany w terminie 14 dni od dnia wniesienia przez członka, z którym zawarła umowę o kontynuację budowy tego lokalu, nie później niż w ciągu 6 miesięcy od dnia rozwiązania umowy.

7. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 74

1. Organami Spółdzielni są:
1) Walne Zgromadzenie,
2) Rada Nadzorcza,
3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzą kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
5. Szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz ewentualnie regulaminy wydanego na podstawie Statutu.

7.1. WALNE ZGROMADZENIE

§ 75

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
3. W obradach Walnego Zgromadzenia ma prawo uczestniczyć każdy członek Spółdzielni.
4. Każdemu członkowi Spółdzielni obecnemu na Walnym Zgromadzeniu przysługuje jeden głos, bez względu na ilość posiadanych udziałów.
5. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez

pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. W porządku obrad Walnego Zgromadzenia uwzględnia się punkt dotyczący odczytania listy pełnomocnictw.

6. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać m.in. imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz czytelny podpis członka udzielającego pełnomocnictwa.

6^1. 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 tej samej spółdzielni.

6^2. 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} u.s.m., że spełnia wymóg, o którym mowa w ust. 6^1 pkt 1) powyżej. W oświadczeniu zamieszcza się klauzulę w brzmieniu: *„Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia"*. Pełnomocnictwo udzielone osobie bliskiej bez dołączonego oświadczenia, o którym mowa w zdaniu pierwszym, jest nieważne.

7. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może zostać wybrany członkiem Rady Nadzorczej.

7^1. 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. 6^2 zdanie pierwsze powyżej, nie później niż 3 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

7^2. Pełnomocnik nie może brać udziału w głosowaniu, którego przedmiotem jest wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej lub członków Zarządu Spółdzielni.

8. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu za pośrednictwem ustawowego przedstawiciela, który nie może zostać wybrany członkiem Rady Nadzorczej.
9. Członek Zarządu Spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu.
10. Pracownik Spółdzielni może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu, tylko jeżeli jest również członkiem Spółdzielni.
11. Członek ma prawo korzystania na Walnym Zgromadzeniu na własny koszt z pomocy prawnej w osobie adwokata albo radcy prawnego lub eksperta z dziedziny prawa spółdzielczego. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są jednak uprawnione do zabierania głosu.
12. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 76

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego

100

z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
4) rozpatrywanie informacji Zarządu o realizacji wniosków polustracyjnych,
5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
11) uchwalanie Statutu oraz zmian Statutu;
12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
15) podejmowanie uchwały w sprawie prowadzenia przez Spółdzielnię działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
16) uchwalanie strategii remontowej,
17) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia.

§ 77

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 zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
1) Rady Nadzorczej,
2) przynajmniej jednej dziesiątej członków Spółdzielni,
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
4. Zarząd zobowiązany jest zagwarantować odpowiednie warunki organizacyjno-techniczne zapewniające udział członkom w Walnym Zgromadzeniu.
5. W przypadku żądania zwołania Walnego Zgromadzenia, o którym mowa w ust. 3 powyżej, zwołuje się je w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 5 zdanie drugie powyżej, wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

§ 78

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków Spółdzielni, związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, oraz Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
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.

3. Spółdzielnia zawiadamia o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia poprzez dostarczenie pisemnej informacji członkowi Spółdzielni bezpośrednio do skrzynki pocztowej, a także poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni i na klatkach schodowych budynków oraz zamieszczenie zawiadomienia na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 79

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1 powyżej, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzeni lub jego pierwszej części.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni i na klatkach schodowych budynków oraz zamieszcza na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 80

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 78 i 79 Statutu, za wyjątkiem uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nich członków.
3. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, a także postanowić, że głosowanie w danej sprawie będzie dokonane z wyłączeniem jawności, chyba że postanowienia Statutu lub przepisów powszechnie obowiązującego prawa stanowią inaczej.
4. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.
5. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się zwykła większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, z zastrzeżeniem ust. 7-9 poniżej.
6. Przez zwykłą większość, o której mowa w ust. 5 powyżej rozumie się sytuację, w której więcej osób biorących udział w głosowaniu opowiada się za uchwałą niż przeciw uchwale. Głosy wstrzymujące nie są wliczane do wyniku.
7. Większość kwalifikowana:

1) 3/4 członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu – wymagana jest dla podjęcia uchwały o likwidacji Spółdzielni oraz przywrócenia działalności Spółdzielni w przypadku uprzedniego postawienia jej w stan likwidacji,
2) 2/3 członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu – wymagana jest dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu, o połączeniu Spółdzielni z inną Spółdzielnią lub podziale Spółdzielni, o odwołaniu członków Rady Nadzorczej i członków Zarządu.

8. W sprawach likwidacji Spółdzielni oraz przywrócenia działalności Spółdzielni w przypadku

uprzedniego postawienia jej w stan likwidacji uchwałę uważa się za podjętą jeżeli w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

9. W sprawach przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwałę uważa się za podjętą jeżeli w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej 1/10 ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
10. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanego Walnego Zgromadzenia. Termin zwołania kontynuacji Walnego Zgromadzenia nie może być jednak dłuższy niż 4 tygodnie od dnia przerwanego Walnego Zgromadzenia, a jeżeli przerwane Walne Zgromadzenie było pierwszym w danym roku kalendarzowym, to kontynuacja obrad Walnego Zgromadzenia musi się odbyć w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
11. Zarząd jest zobowiązany do zwołania w trybie określonym w Statucie dokończenia przerwanego Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad.

§ 81

1. Walne Zgromadzenie otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej.
2. Po otwarciu obrad przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej Walne Zgromadzenie dokonuje w głosowaniu jawnym wyboru Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia oraz dwóch pozostałych Członków Prezydium Walnego Zgromadzenia tj. Zastępcy Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia oraz Sekretarza Walnego Zgromadzenia, a następnie odczytuje porządek obrad. Tak wybrane Prezydium kieruje obradami Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 82

1. Na Walnym Zgromadzeniu obecni członkowie wybierają ze swego grona w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów następujące komisje:

1) co najmniej 2 osobową Komisję Mandatowo-Skrutacyjną, której zadaniem jest:
- sprawdzenie kompletności listy obecności oraz prawidłowości umocowania pełnomocników lub przedstawicieli ustawowych członków oraz kompletności listy pełnomocnictw,
- weryfikacja prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania uchwał,
- dokonywanie na zarządzenie Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia, obliczania wyników głosowania i podanie tych wyników Przewodniczącemu oraz wykonywanie innych czynności technicznych związanych z przeprowadzaniem głosowania,

2) co najmniej 2 osobową Komisję Wnioskową, której zadaniem jest:
- rozpatrywanie i uporządkowanie pod względem formalnym i rzeczowym zgłoszonych wniosków, projektów uchwał, w celu przedłożenia ich Walnemu Zgromadzeniu,

3) inne komisje w razie potrzeby.

2. Każda komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
3. Uchwały komisji zapadają zwykła większością głosów, przy czym każdy członek komisji posiada jeden głos. Każdy z członków komisji ma prawo zgłosić do protokołu swój sprzeciw z prawem uzasadnienia swojego stanowiska wobec Walnego Zgromadzenia.
4. Każda komisja spisuje protokół ze swojej działalności, który powinien być podpisany przez

przewodniczącego i sekretarza danej komisji. Następnie podpisany protokół jest przekazywany przez przewodniczącego danej komisji Sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.

5. Przewodniczący komisji składają sprawozdania z czynności komisji oraz referują wnioski bezpośrednio na Walnym Zgromadzeniu.

§ 83

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, Przewodniczący otwiera dyskusję, udzielając głosu według kolejności zgłoszeń. Na zarządzenie Przewodniczącego, zgłoszenia osób chcących zabrać głos, powinny zostać dokonane na piśmie ze wskazaniem imienia i nazwiska. Czas wypowiedzi osób zabierających głos w dyskusji, nie może przekraczać 5 minut.
2. Za zgodą obecnych na Walnym Zgromadzeniu członków, dyskusja może być przeprowadzona łącznie nad kilkoma puntami porządku obrad.
3. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę każdemu zabierającemu głos, jeżeli odbiega od zagadnienia będącego przedmiotem dyskusji lub przekracza ustalony limit czasu na przemówienia. W przypadku braku zastosowania się do uwag i zaleceń, Przewodniczący jest uprawniony do odebrania głosu osobie nieprzestrzegającej ustalonych reguł. Przewodniczący ma prawo zarządzić ograniczenie lub zakończenie dyskusji.
4. W kwestiach formalnych, Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością zgłoszeń. Za kwestie formalne uznaje się m.in. wnioski dot. sposobu obradowania i głosowania, dotyczące w szczególności:

- głosowania bez dyskusji;
- przerwania dyskusji;
- zamknięcia listy osób zabierających głos w dyskusji;
- ustalenia czasu przemówień lub ograniczenia czasu przemówień;
- zarządzenia przerwy w obradach oraz dyskusji;
- kolejności i sposobu rozpatrywania wniosków;

5. Członkowie biorący udział w Walnym Zgromadzeniu mogą zgłaszać wnioski do protokołu w formie ustnej, jednakże Przewodniczący jest uprawniony zarządzić konieczność składania wniosków wyłącznie w formie pisemnej.
6. Członkom Zarządu, Rady Nadzorczej oraz przedstawicielom związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawicielom Krajowej Rady Spółdzielczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
7. Po wyczerpaniu dyskusji w sprawach objętych porządkiem obrad, Przewodniczący udziela głosu przewodniczącemu Komisji Wnioskowej, który referuje i uzasadnia wnioski i zgłoszone projekty uchwał.
8. W sprawach, w których wymagane jest podjęcie uchwały albo, w których zgłoszono projekty uchwał, Przewodniczący zarządza głosowanie w trybie jawnym.
9. Przed przystąpieniem do głosowania, Przewodniczący informuje obecnych członków Walnego Zgromadzenia o wnioskach i projektach uchwał, które zostały zgłoszone do danego punktu obrad i kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami i projektami uchwał. Wnioski i projekty uchwał dalej idące poddaje się pod głosowanie w pierwszej kolejności. Za wniosek lub projekt dalej idący uznaje się taki, którego przyjęcie przesądza o braku celowości głosowania nad pozostałymi wnioskami lub projektami.
10. Każda uchwała podjęta przez Walne Zgromadzenie powinna mieć nadany numer, datę podjęcia oraz określać przedmiot sprawy, której dotyczy podjęta uchwała.
11. Spółdzielnia obowiązana jest prowadzić rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.
12. Sprawy związane z obradowaniem i podejmowaniem uchwał przez Walne Zgromadzenie, które nie zostały uregulowane w Statucie lub regulaminie wydanym na podstawie Statutu, rozstrzyga Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych rozstrzyga Prezydium

Walnego Zgromadzenia.

13. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad, Przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 84

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący oraz Sekretarz Walnego Zgromadzenia.
2. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 14 dni od dnia odbywa Walnego Zgromadzenia. Podpisany protokół obrad jest następnie przekazywany Zarządowi Spółdzielni.
3. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni przez okres co najmniej dziesięciu lat, chyba że przepisy powszechnie obowiązującego prawa przewidują dłuższy termin.
5. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalany za pomocą urządzeń rejestrujących obraz i dźwięk, o czym członkowie Spółdzielni biorący udział w Walnym Zgromadzeniu powinni zostać uprzedzeni.

§ 85

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwałą sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały, jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 powyżej biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
8. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 6 powyżej, 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.
9. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

7.2. RADA NADZORCZA

§ 86

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

2. Rada Nadzorcza składa się od 7 do 9 członków osób wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród nieograniczonej liczby kandydatów będących członkami Spółdzielni z zastrzeżeniem ust. 4-6 poniżej.
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy w Spółdzielni przez członka Rady Nadzorczej, ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
5. W skład Rady Nadzorczej nie mogą również wchodzić osoby:

1) będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim, stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu w linii bocznej,
2) niewywiązujące się z obowiązków określonych w Statucie, w szczególności zalegające z uiszczaniem opłat, o których mowa w § 21-25 i 27 Statutu,
3) pozostające w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
4) prowadzące działalność konkurencyjną w rozumieniu § 105 ust. 5 i 6 Statutu,

6. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata, z zastrzeżeniem postanowień § 90 Statutu.
7. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.
8. Każdorazową liczbę członków Rady Nadzorczej w danej kadencji w ramach postanowień Statutu określa w drodze uchwały Walne Zgromadzenie.

§ 87

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1) uchwalanie planów remontowych i akceptacja strategii remontowej Spółdzielni uchwalonej przez Walne Zgromadzenie;
2) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
3) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:

a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,

4) opiniowanie wniosków do Walnego Zgromadzenia w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości uwzględniających interes prawny członków zamieszkujących nieruchomości jednobudynkowe oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
6) podejmowanie uchwał w sprawie udzielenia zgody na zaciągnięcie i zabezpieczenie kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb, której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
7) podejmowanie uchwał w sprawie udzielenia zgody na zawarcie umów służebności gruntowej, na nieruchomościach znajdujących się w mieniu Spółdzielni, z wyłączeniem nieruchomości z wyodrębnionymi lokalami mieszkalnymi,
8) zatwierdzania struktury organizacyjnej Spółdzielni,
9) wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym Prezesa,
10) rozpatrywanie odwołań od decyzji i uchwał Zarządu,

11) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
12) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych, w tym także w zakresie ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości,
13) 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),
14) ustanawianie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
15) wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
16) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
17) uchwalanie regulaminów poza regulaminami zastrzeżonymi w przepisach powszechnie obowiązującego prawa oraz w postanowieniach Statutu do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Zarządu oraz innych zasad naliczania i rozliczania kosztów,
18) rozpatrywanie i opiniowanie sposobu realizacji wniosków zgłoszonych w sprawach Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie,

2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności przed Walnym Zgromadzeniem.

§ 88

1. Wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej dokonuje się w głosowaniu tajnym.
2. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni najpóźniej na 7 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
3. Zgłoszenie kandydata na członka Rady Nadzorczej powinno zawierać co najmniej następujące informacje:

1) imię i nazwisko kandydata,
2) adres zamieszkania kandydata,
3) dane kontaktowe: nr tel., e-mail,
4) pisemną zgodę na kandydowanie,

4. Zarząd Spółdzielni przygotowuje listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej według kolejności alfabetycznej i przekazuje ją wraz ze zgłoszeniami Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia.
5. Kandydat na członka Rady Nadzorczej, a w przypadku jego nieobecności – osoba przez niego upoważniona na piśmie, składa do protokołu pisemne oświadczenie o zgodzie na kandydowanie.
6. Osoba, która została wybrana w skład Rady Nadzorczej po ogłoszeniu wyników składa pisemne oświadczenie, w którym, potwierdza, iż:

1) nie jest zatrudniony w Spółdzielni,
2) nie jest kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikiem Zarządu oraz nie pozostaje z ww. osobami w związku małżeńskim, stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu w linii bocznej,
3) nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni w rozumieniu § 97 ust. 5 i 6 Statutu,
4) nie pozostaje w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
5) nie posiada zaległości z uiszczaniem opłat, o których mowa w § 21-25 i 27 Statutu.

7. Członkowie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej, Komisji Wnioskowej oraz ewentualnie innych powołanych komisji, nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
8. Zarząd przedstawia Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej pisemną informację, czy dany kandydat

spełnia wszystkie wymogi umożliwiające mu pełnienie funkcji członka Rady Nadzorczej, w szczególności te wskazane w ust. 6 powyżej. Jeśli kandydat nie spełnia któregokolwiek z ww. warunków, a także jeśli zachodzą wobec niego inne negatywne przesłanki wskazane w Statucie lub przepisach powszechnie obowiązującego prawa uniemożliwiające kandydowanie, zgłoszenie kandydata uważa się za nieskuteczne, a imienia i nazwiska kandydata nie umieszcza się na karcie wyborczej.

9. Kandydaci obecni na Walnym Zgromadzeniu dokonują swojej krótkiej prezentacji, a członkowie mogą zadawać im wszelkie pytania.

§ 89

1. Wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy karty wyborczej, na której umieszczone są nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej.
2. Głosowanie odbywa się przez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
3. Głosujący stawia znak „X" przy nazwiskach kandydatów, za których powołaniem głosuje.
4. Głos jest ważny, jeżeli został oddany za pomocą karty wyborczej, a liczba znaków „X" postawiona na karcie wyborczej przy nazwiskach kandydatów do Rady Nadzorczej jest mniejsza lub równa liczbie nieobsadzonych miejsc w Radzie.
5. Głos jest nieważny jeżeli:

1) na karcie wyborczej nie postawiono znaków „X (karta pusta)",
2) liczba znaków „X" postawiona na karcie wyborczej przekracza liczbę nieobsadzonych miejsc w Radzie Nadzorczej,
3) karta wyborcza zawiera imiona i nazwiska osób, które nie zostały wskazane przez Komisję Mandatowo-Skrutacyjną,
4) karta wyborcza jest pokreślona w takim stopniu, że nie sposób ustalić, na kogo głosujący oddał głos.

6. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która sporządzona protokół ze swoich czynności, a jej przewodniczący ogłasza wyniki głosowania.
7. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów.
8. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady Nadzorczej w danej kadencji ustalonej uchwałą Walnego Zgromadzenia lub maksymalną liczebność Rady Nadzorczej określoną w Statucie.
9. Jeżeli w wyniku wyborów dwóch lub więcej kandydatów uzyska taką samą liczbę głosów i spowoduje to przekroczenie liczby członków Rady Nadzorczej w danej kadencji ustalonej uchwałą Walnego Zgromadzenia lub maksymalną liczebność Rady Nadzorczej określoną w Statucie, wówczas przeprowadza się wybory uzupełniające spośród kandydatów, którzy otrzymali taką samą liczbę głosów, według wyżej wskazanych zasad.
10. Postanowienia Statutu dot. procedury wyboru członków Rady Nadzorczej stosuje się odpowiednio do wyborów delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

§ 90

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa po upływie kadencji, na którą został wybrany.
2. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa w przypadku:

1) śmierci członka Rady Nadzorczej,
2) rezygnacji członka Rady Nadzorczej,
3) odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji większością 2/3 głosów

przez Walne Zgromadzenie,
4) ustania członkostwa w Spółdzielni,
5) nawiązania stosunku pracy w Spółdzielni przez członka Rady Nadzorczej.

3. Głosowanie w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej przeprowadza się w głosowaniu tajnym. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
4. W przypadku wygaśnięcia lub utraty mandatu, miejsce członka Rady Nadzorczej nie zostaje obsadzone, chyba że na skutek wygaśnięcia lub utraty mandatu skład Rady Nadzorczej, liczebność Rady Nadzorczej jest niższa od minimalnego składu Rady określonego w § 86 ust. 2 Statutu.
5. Jeśli na skutek wygaśnięcia lub utraty mandatu skład Rady Nadzorczej jest niższy od minimalnego składu Rady określonego w § 86 ust. 2 Statutu, na miejsce osoby, która utraciła mandat wchodzi kandydat, który w wyborach na Walnym Zgromadzeniu otrzymał kolejno największą liczbę głosów. Wówczas taka osoba pełni funkcję członka Rady Nadzorczej do zakończenia trwającej kadencji Rady Nadzorczej.
6. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń w wysokości:
   - Przewodniczący Rady Nadzorczej - 30%,
   - Zastępca Przewodniczącego i Sekretarz Rady Nadzorczej - 25%,
   - Przewodniczący Komisji - 25%,
   - Pozostali Członkowie Rady Nadzorczej - 20%

   minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1773 z późn. zm., zwana dalej w skrócie **„ustawą o minimalnym wynagrodzeniu"**).
7. W miesiącu w którym nie ma posiedzenia Rady Nadzorczej wynagrodzenie o którym mowa w ust. 6 powyżej nie przysługuje.
8. Członkowie Komisji Rewizyjnej, a także członkowie innych komisji otrzymują dodatkowo wynagrodzenie w wysokości 5% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu za pracę za każde posiedzenie, lecz nie więcej niż 10% w danym miesiącu dla każdej komisji.

7.3. ZARZĄD

§ 91

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w przepisach powszechnie obowiązującego prawa lub Statucie innym organom Spółdzielni należy do Zarządu.
3. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m.,
2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3 u.s.m. (ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości).

§ 92

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie decyzji w przepisach powszechnie obowiązującego prawa lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:

1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni: właścicieli lokali (najemców lokali zakładowych, o których mowa w art. 48 ust. 1 u.s.m.,
2) podejmowanie czynności (uchwał, decyzji, stwierdzenia, przyjęcia do wiadomości) utraty, ustania oraz powstania członkostwa w Spółdzielni,

3) zawieranie umów: o ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych, zawieranie umów z użytkownikami lokali,
4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, miejsc postojowych,
5) zawieranie umów o budowę lokali,
6) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej oraz struktury organizacyjnej Spółdzielni,
7) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych ztym czynności organizacyjnych i finansowych,
8) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
9) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzania Walnemu Zgromadzeniu, po uprzednim zaopiniowaniu przez Radę Nadzorczą,
10) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
11) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań za zgodą Rady Nadzorczej, do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie,
12) udzielanie pełnomocnictw,
13) współdziałanie z terenowymi organami władzy i administracji państwowe oraz z organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.

2. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
3. Jeżeli Zarząd działa w składzie jednoosobowym, czynności w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa dokonywane są przez Radę Nadzorczą.

§ 93

1. Zarząd składa się od 2 do 3 osób, w tym Prezesa i Zastępcy Prezesa.
2. Członek Zarządu powinien posiadać umiejętności kierowania i organizowania pracy Spółdzielni.
3. Członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
4. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. Uchwała w tym przedmiocie jest podejmowana przez Walne Zgromadzenie większością kwalifikowaną 2/3 członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.

§ 94

1. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów przewidzianych w ustawie z dnia 26 czerwca 1974 r. - Kodeks pracy (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1465, zwanej dalej w skrócie **„k.p."**), z zastrzeżeniem ust. 3 poniżej.
2. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
3. Dopuszczalne jest zatrudnienie członków Zarządu w Spółdzielni na podstawie innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy.
4. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego w Spółdzielni prawo rozwiązania umowy o pracę lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy przysługuje Zarządowi Spółdzielni.

§ 95

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez Prezesa, a w jego nieobecności – przez Zastępcę z co najmniej 2-dniowym

wyprzedzeniem.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
4. Oświadczenia, o których mowa w ust. 3 powyżej składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
5. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 96

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa:
1) do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki,
2) do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Osoba umocowana do kierowania bieżącą działalnością Spółdzielni jest również uprawniona do dokonywania czynności w sprawach z zakresu prawa pracy w imieniu Spółdzielni jako pracodawcy w rozumieniu k.p.
3. Udzielenie pełnomocnictwa, o którym mowa w ust. 1 powyżej uzależnione jest od uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

7.4. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 97

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. Nie można być jednocześnie członkiem Zarządu i pełnomocnikiem członka na Walne Zgromadzenie tej samej Spółdzielni.
3. 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.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
5. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorstw prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
6. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do Spółdzielni, np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
7. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 5 i 6 powyżej – Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
8. Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu, zawieszeniu bądź odwołaniu

zawieszonego członka Rady Nadzorczej.

§ 98

1. Członek Zarządu, Rady oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba że nie ponosi winy.
2. Członkowie Zarządu, rady oraz likwidatorzy ponoszą odpowiedzialność karną na zasadach określonych w przepisach art. 267b-267d Prawa spółdzielczego.

8. LUSTRACJA

§ 99

1. Spółdzielnia zobowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie likwidacji pozostawania w stanie likwidacji corocznie poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. W okresie budowania przez Spółdzielnię budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków, a także w stanie likwidacji, lustrację przeprowadza się corocznie.
3. Jeżeli Spółdzielnia nie podda się badaniu lustracyjnemu przewidzianemu w ust. 1 i 2 powyżej, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza przeprowadza z własnej inicjatywy badanie lustracyjne działalności Spółdzielni na jej koszt.
4. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności, albo tylko określonych zagadnień.
5. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 1/5 członków Spółdzielni.
6. O zamiarze wystąpienia o przeprowadzenie lustracji Zarząd powiadamia Radę Nadzorczą.

§ 100

1. Lustrator obowiązany jest zawiadomić Radę Nadzorczą i Zarząd o rozpoczęciu lustracji.
2. Członkowie Rady Nadzorczej uprawnieni są do uczestniczenia w lustracji.
3. Lustrator uprawniony jest do przeglądania ksiąg i wszelkich dokumentów w lustrowanej Spółdzielni oraz do bezpośredniego sprawdzania jej stanu majątkowego, a organy Spółdzielni i jej pracownicy obowiązani są do udzielania mu żądanych wyjaśnień i wszelkiej pomocy.

9. ŁĄCZENIE SIĘ SPÓŁDZIELNI

§ 101

1. Spółdzielnia może w każdym czasie połączyć się z inną spółdzielnią na podstawie uchwał walnych zgromadzeń łączących się spółdzielni, powziętych większością 2/3 głosów.
2. Uchwały o połączeniu powinny zawierać:
1) oznaczenie spółdzielni przejmującej,
2) przyjęcie statutu stanowiącego podstawę dalszej działalności (statut nie może uszczuplać nabytych praw majątkowych członków),
3) datę połączenia.
2. Podstawę rachunkową połączenia stanowią sprawozdanie finansowe łączących się spółdzielni, sporządzone na dzień połączenia.

3. Jeżeli walne zgromadzenia łączących się spółdzielni nie postanowią inaczej, podział nadwyżki bilansowej nastąpi oddzielnie według sprawozdań finansowych sporządzonych na dzień połączenia.
4. Połączenie oraz wynikającego z niego zmiany statutu wywierają skutek od chwili wpisania ich do Krajowego Rejestru Sądowego z tym zastrzeżeniem, iż niezwłocznie po podjęciu uchwał o połączeniu działa zarząd i rada spółdzielni przejmującej.

10. PODZIAŁ SPÓŁDZIELNI

§ 102

1. Spółdzielnia może podzielić się na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością kwalifikowaną 2/3 głosów, w ten sposób, że z wydzielonej części zostaje utworzona nowa spółdzielnia.
2. Uchwała o podziale Spółdzielni powinna zawierać:
1) oznaczenie dotychczasowej Spółdzielni i powstającej w wyniku podziału,
2) listę członków przechodzących do powstającej spółdzielni,
3) zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni i planu podziału składników majątkowych oraz praw i obowiązków,
4) datę podziału Spółdzielni.
3. W zakresie nieuregulowanym w Statucie, do podziału Spółdzielni stosuje się przepisy Prawa spółdzielczego.

11. LIKWIDACJA SPÓŁDZIELNI

§ 103

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

§ 104

1. Należności przypadające od Spółdzielni zaspokaja się w następującej kolejności:
1) koszty prowadzenia likwidacji;
2) należności ze stosunku pracy i należności, którym przepisy prawa przyznają taką samą ochronę jak należnościom ze stosunku pracy, oraz odszkodowanie z tytułu uszkodzenia ciała, wywołania rozstroju zdrowia lub pozbawienia życia, w tym również odszkodowanie z tytułu wypadków przy pracy i chorób zawodowych, należności Bankowego Funduszu Gwarancyjnego z tytułu finansowania z funduszu gwarancyjnego banków przymusowej restrukturyzacji, o którym mowa w art. 272 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz.

842), oraz wsparcia, o którym mowa w art. 112 ust. 1 i 3 tej ustawy;
3) podatki i inne należności, do których stosuje się przepisy o zobowiązaniach podatkowych, oraz należności z tytułu kredytów bankowych;
4) inne należności.

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

§ 105

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

12. UPADŁOSĆ SPÓŁDZIELNI

§ 106

1. Ogłoszenie upadłości Spółdzielni następuje w razie jej niewypłacalności.
2. Jeżeli według sprawozdania finansowego Spółdzielni ogólna wartość jej aktywów nie wystarcza na zaspokojenie wszystkich zobowiązań, Zarząd powinien niezwłocznie zwołać Walne Zgromadzenie, na którego porządku obrad zamieszcza sprawę dalszego istnienia Spółdzielni.
3. Pomimo niewypłacalności Spółdzielni Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o dalszym istnieniu Spółdzielni, jeżeli wskaże środki umożliwiające wyjście ze stanu niewypłacalności.
4. W razie podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały o postawieniu Spółdzielni w stan upadłości, Zarząd Spółdzielni obowiązany jest niezwłocznie zgłosić do sądu wniosek o ogłoszenie upadłości.
5. Z wnioskiem o ogłoszenie upadłości Spółdzielni będącej w stanie likwidacji obowiązany jest wystąpić do sądu likwidator niezwłocznie po stwierdzeniu niewypłacalności Spółdzielni.

§ 107

1. Na wniosek wierzyciela, który zgłosił wniosek o ogłoszenie upadłości Spółdzielni, sąd może zarządzić postawienie jej w stan upadłości pomimo uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni o dalszym jej istnieniu.
2. Jeżeli ze sprawozdania finansowego sporządzonego przez Zarząd wynika, że majątek Spółdzielni,

która zaprzestała swej działalności, nie wystarcza na pokrycie kosztów postępowania upadłościowego, a wierzyciele nie wyrażą zgody na ich pokrycie, sąd na wniosek wierzycieli lub Krajowej Rady Spółdzielczej zarządzi wykreślenie Spółdzielni z Krajowego Rejestru Sądowego, zawiadamiając o tym wierzycieli i Krajową Radę Spółdzielczą. W takim wypadku nie przeprowadza się postępowania upadłościowego.
3. Po ogłoszeniu upadłości członkowie Spółdzielni, na żądanie syndyka upadłości, niezwłocznie uiszczają nie wpłaconą część udziału.

13. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 108

1. W sprawach nieuregulowanych Statutem mają zastosowanie przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w tym w szczególności u.s.m. oraz Prawa spółdzielczego.
2. Zmiana Statutu następuje bądź poprzez uchwalenie nowego brzmienia poszczególnych jego postanowień, bądź poprzez uchwalenie całości nowego Statutu.
3. W przypadku zmian Statutu, Zarząd jest zobligowany do ustalenia tekstu jednolitego Statutu oraz zgłoszenia stosownych zmian do Krajowego Rejestru Sądowego.
4. Statut i jego zmiany obowiązują od daty zarejestrowania przez Sąd.
5. Zmiany wprowadzone do Statutu nie mogą ograniczać uprawnień majątkowych członków, nabytych na podstawie poprzednich postanowień statutu, chyba że taki skutek wynika z przepisów powszechnie obowiązującego prawa.

§ 109

Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania go w Krajowym Rejestrze Sądowym.

....

Sekretarz Walnego Zgromadzenia **Przewodniczący Walnego Zgromadzenia**

ADWOKAT
Andrzej Kozyra