

S T A T U T

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ PRACOWNIKÓW WSK „PZL - KRAKÓW”

**przyjęty Uchwałą nr 8 z dnia 21 czerwca 2018 r.
Walnego Zgromadzenia Członków
Spółdzielni Mieszkaniowej Pracowników WSK - PZL Kraków**

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa Pracowników „WSK - PZL Kraków”
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa Pracowników „WSK - PZL Kraków”, zwana dalej „Spółdzielnią” działa na podstawie przepisów:
 - a. ustawy z dnia 15 grudnia o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r., poz. 845),
 - b. ustawy z dnia 16 września 1982 r - Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r., poz. 1560288 z późniejszymi zmianami),
 - c. ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity - Dz.U. z 2016 r., poz. 1610 z późniejszymi zmianami),
 - d. ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r., poz. 716),
 - e. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r., poz. 121 z późniejszymi zmianami)
 - f. innych ustaw i postanowień niniejszego statutu.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest Kraków.
2. Terenem działania Spółdzielni jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 3

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków, oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, lub lokali o innym przeznaczeniu.

§ 4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
 - 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie.
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
 - 1) ustanawianie na rzecz członków spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,

- 2) ustanawianie na rzecz członków prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność, lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) wynajmowanie członkom, lub innym osobom lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 4) sprzedaż wolnych lokali mieszkalnych, lub lokali o innym przeznaczeniu.

§ 5

Dla realizacji zadań określonych w § 4 Spółdzielni :

1. zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie, lub mieniem jej członków nabytym na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
2. zarządza innymi nieruchomościami na podstawie umów zawartych z właścicielami tych nieruchomości,
3. wydierżawia grunty stanowiące jej własność, lub będące w jej użytkowaniu wieczystym,
4. prowadzi działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celów określonych w § 3 na zasadach określonych w odrębnych przepisach.

§ 6

1. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych dla realizacji zadań określonych w § 5 pkt. 4.
2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych, oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które podejmuje również decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów w tych organizacjach.
3. Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych i współdziałać z innymi osobami prawnymi zajmującymi się problemami mieszkalnictwa.

ROZDZIAŁ II

CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

A. Członkostwo w Spółdzielni

§ 7

1. Członkiem spółdzielni z mocy prawa jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą własności.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie

- spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
 4. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
 5. Jeżeli okoliczności przewidziane w ustępach poprzednich zaistniały przed dniem 9 września 2017 r., osoba, której okoliczności te dotyczą, nabyła członkostwo w Spółdzielni z dniem 9 września 2017 r.
 6. W przypadkach określonych w ustępach poprzednich Zarząd Spółdzielni stwierdza nabycie członkostwa w Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających zaistnienie przesłanek nabycia członkostwa w Spółdzielni z mocy samego, dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis jest podstawą dokonania zmian w rejestrze członków Spółdzielni.
 7. Osoba, która z mocy samego prawa nabyła członkostwo w Spółdzielni jest zobowiązana poinformować Spółdzielnię o zaistnieniu przesłanek nabycia członkostwa w Spółdzielni w terminie 7 dni i przekazania Spółdzielni następujących danych:
 - 1) imię i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej – firma i siedziba,
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało tej osobie prawo,
 - 3) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej – siedziba, oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż adres lokalu, o którym mowa w punkcie 2) powyżej,
 - 4) PESEL osoby fizycznej lub NIP i numer KRS osoby prawnej,
 - 5) imiona i nazwiska oraz numery PESEL oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w punkcie 2) powyżej,
 - 6) numer telefonu i adres poczty elektronicznej e-mail,
 - 7) imię i nazwisko osoby administrującej lokalem, jeżeli jest inna niż osoba wskazana w punkcie 1) powyżej.
 8. W przypadku zmiany danych, o których mowa w ust. 7 powyżej, członek Spółdzielni jest obowiązany poinformować Spółdzielnię w terminie 7 dni od zaistnienia zmiany pod rygorem przyjęcia, że dane przekazane poprzednio Spółdzielni są nadal aktualne.

9. Członek Spółdzielni nabywa prawa członka Spółdzielni w zakresie opłat od początku następnego miesiąca po poinformowaniu Spółdzielni o zaistnieniu przesłanek nabycia członkostwa w Spółdzielni.
10. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana jest członkiem Spółdzielni od dnia doręczenia Spółdzielni informacji o jej wyborze.
11. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 10. i pozostają członkami Spółdzielni

§ 8

1. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
4. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że prawo to przysługuje wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.
5. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 4. i pozostają członkami Spółdzielni.

B. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni

§ 9

O przyjęciu w poczet członków Spółdzielni osoby, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, decyduje Zarząd.

§ 10

1. Przyjęcie w poczet członków następuje na podstawie pisemnej deklaracji podpisanej przez osobę przystępującą do Spółdzielni.
2. W imieniu osoby fizycznej nie mającej pełnej zdolności do czynności prawnych, deklarację członkowską składa jej przedstawiciel ustawowy (rodzice, opiekun, kurator) .
3. Deklaracja powinna zawierać:
 - 1) imię i nazwisko, a w przypadku osoby prawej – firma i siedziba,
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało tej osobie prawo,
 - 3) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej – siedziba, oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż adres lokalu, o którym mowa w punkcie 2) powyżej,
 - 4) PESEL osoby fizycznej lub NIP osoby prawnej,
 - 5) imiona i nazwiska oraz numery PESEL oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w punkcie 2) powyżej,
 - 6) numer telefonu i adres poczty elektronicznej e-mail,
 - 7) imię i nazwisko osoby administrującej lokalem, jeżeli jest inna niż osoba wskazana w punkcie 1) powyżej.
4. Członek może w deklaracji, lub odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. W takim wypadku udziały nie wchodzą w skład spadku.
5. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.
6. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 5. i pozostają członkami Spółdzielni.

§ 11

1. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu, lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
2. W przypadku zmiany danych zawartych w deklaracji członek Spółdzielni jest obowiązany poinformować Spółdzielnię w terminie 7 dni od zaistnienia zmiany pod rygorem przyjęcia, że dane przekazane poprzednio Spółdzielni są nadal aktualne.

§ 12

1. Uchwałę w sprawie przyjęcia w poczet członków Zarząd obowiązany jest podjąć w ciągu 3 miesięcy.

2. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta oraz osoby prawnej, jeżeli nabyła prawo odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu.
3. Osobę, która złożyła deklarację należy zawiadomić o treści uchwały Zarządu w ciągu 2 tygodni od jej podjęcia. Zawiadomienia o odmowie przyjęcia powinny zawierać uzasadnienie i pouczenie o treści ust. 3.
4. Osoba, której odmówiono przyjęcia w poczet członków może w ciągu 2 tygodni od otrzymania zawiadomienia o odmowie wnieść odwołanie do Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza obowiązana jest rozpatrzyć to odwołanie w ciągu 3 miesięcy od jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej kończy postępowanie przed organami Spółdzielni. Postanowienia ust. 2 dotyczące zawiadamiania o treści uchwały i jej uzasadnienia stosuje się odpowiednio.

§ 13

1. Zarząd Spółdzielni lub osoba przez niego upoważniona prowadzi rejestr członków Spółdzielni zawierający następujące dane:
 - 1) imię i nazwisko osoby fizycznej albo firma osoby prawnej,
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało tej osobie prawo,
 - 3) miejsce zamieszkania osoby fizycznej albo siedziba osoby prawnej, oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż adres lokalu, o którym mowa w punkcie 2) powyżej,
 - 4) PESEL osoby fizycznej albo NIP i numer KRS osoby prawnej,
 - 5) wysokość wniesionych wkładów,
 - 6) zmiany danych określonych w punktach 1) – 6),
 - 7) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
 - 8) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka Spółdzielni lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr w obecności osoby upoważnionej przez Zarząd Spółdzielni.

C. Ustanie członkostwa

§ 14

1. Członkostwa Spółdzielni ustaje w razie:
 - 1) wystąpienia członka, któremu przysługuje prawo odrębnej własności lokalu ze Spółdzielni,
 - 2) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 3) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 5) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 6) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 7) rozwiązania umowy o budowę lokalu;
 - 8) śmierci członka Spółdzielni, a w przypadku osoby prawnej - utraty osobowości prawnej.

2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały, chyba że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.
3. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
4. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
5. Członek spółdzielni, któremu w dniu 9 września 2017r. nie przysługiwało 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.
6. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1 – 5 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.

§ 15

1. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, może w każdym czasie wystąpić ze Spółdzielni, składając oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa.
2. Wypowiedzenie powinno być złożone w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Okres wypowiedzenia wynosi 14 dni i rozpoczyna się pierwszego dnia po dniu w którym oświadczenie o wypowiedzeniu zostało złożone. Za dzień wystąpienia ze Spółdzielni uważa się pierwszy dzień po upływie terminu wypowiedzenia.

§ 16

Zarząd Spółdzielni skreśla z rejestru członków:

- 1) zmarłą osobę fizyczną - ze skutkiem od dnia śmierci,
- 2) osobę prawną z dniem ustania jej osobowości prawnej.

C. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 17

1. Wniosek członka skierowany do Zarządu powinien być rozpatrzony w ciągu 1 miesiąca.
2. Jeżeli rozpatrzenie wniosku w tym terminie nie jest możliwe, Zarząd zobowiązany jest zawiadomić o tym zainteresowanego członka, wskazując równocześnie termin w którym wniosek zostanie rozpatrzony. Termin ten nie może być dłuższy niż miesiąc.

§ 18

1. O sposobie załatwienia wniosku członek powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 2 tygodni od jego rozpatrzenia przez Zarząd.
2. Pismo zawiadamiające o negatywnym załatwieniu wniosku winno zawierać uzasadnienie, oraz pouczenie o treści § 19 Statutu i o skutkach nie zachowania określonego tam terminu.

§ 19

1. Członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 2 tygodni od zawiadomienia go o stanowisku Zarządu w sposób określony w § 18 Statutu.
2. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu 3 miesięcy od jego wniesienia.
3. Zainteresowany członek powinien być zawiadomiony o czasie i miejscu posiedzenia Rady Nadzorczej przynajmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia na którym będzie rozpatrywane jego odwołanie.
4. Nieusprawiedliwione niestawiennictwo zainteresowanego członka nie tamuje rozpatrzenia sprawy, jeżeli został on zawiadomiony w sposób określony w ust. 3, to samo dotyczy sytuacji w której zawiadomienie nie mogło być doręczone, ponieważ członek nie zawiadomił Spółdzielni o zmianie adresu.
5. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis tej uchwały doręcza się zainteresowanemu członkowi w ciągu 2 tygodni od jej podjęcia wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o trybie odwołania.

§ 20

1. Od uchwały w sprawie między członkiem a Spółdzielnią podjętej w pierwszej instancji przez Radę Nadzorczą, członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty otrzymania odpisu uchwały wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o trybie odwołania.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało doręczone Spółdzielni przynajmniej na 30 dni przed terminem Zebrania.
3. Postanowienia § 19 ust. 4 Statutu stosuje się odpowiednio.

§ 21

1. Członek może przed sądem dochodzić swoich praw bez wyczerpania postępowania wewnątrzspółdzielczego.
2. W przypadku wniesienia odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

§ 22

W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

D. Prawa i obowiązki członków.

§ 23

1. Członkowi Spółdzielni przysługują uprawnienia wynikające z postanowień Statutu, oraz przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy - Prawo spółdzielcze.
2. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
3. Członek Spółdzielni może w szczególności :
 - 1) wybierać i być wybranym do organów Spółdzielni, z wyłączeniem członków, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych,
 - 2) uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu, oraz korzystać z uprawnień określonych w art. 8³ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 3) ubiegać się o zawarcie ze spółdzielnią umowy o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, w odrębną własność do lokalu,
 - 4) żądać kalkulacji wysokości opłat za używanie lokali oraz kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej,
 - 5) korzystać z wszelkich urządzeń infrastruktury technicznej i usług Spółdzielni osobiście, a także przez członków rodziny i osoby wspólnie zamieszkające,
 - 6) zaznajamiać się w lokalu Spółdzielni z rejestrem członków oraz własnymi aktami członkowskimi. Zaznajomienie się z dokumentami Spółdzielni, o których mowa oznacza prawo członka do przeglądania, czytania, robienia notatek i odpisów we własnym zakresie oraz otrzymanie kserokopii z własnych akt członkowskich,
 - 7) otrzymać odpis statutu i regulaminów obowiązujących w Spółdzielni, kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych wraz z opinią biegłego rewidenta oraz faktur,
 - 8) otrzymać odpis umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, za wyjątkiem przypadków określonych w ust. 4, ust. 5 i ust. 6,
 - 9) Członek zainteresowany zaznajomieniem się lub otrzymaniem dokumentów, o których mowa w pkt. 6, 7, 8 zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów, nie dłuższy niż 7 dni.
 - 10) brać czynny udział w życiu Spółdzielni, zgłaszać wnioski w sprawach związanych z realizacją przez Spółdzielnię jej zadań oraz żądać ich rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni,
 - 11) dochodzić swoich uprawnień w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i na drodze sądowej,
 - 12) korzystać na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta w postępowaniu przed Walnym Zgromadzeniem, przy czym osoby, z których pomocy korzysta nie są uprawnione do zabierania głosu,
 - 13) uczestniczyć w podziale nadwyżki bilansowej.
4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawo tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek

- wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesami Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie,
5. Spółdzielnia może odmówić lub ograniczyć wgląd członka do umów zawieranych z osobami trzecimi w szczególności wówczas, gdy umowy te zawierają dane podlegające ochronie na podstawie obowiązujących przepisów o ochronie danych osobowych lub ochronie informacji stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa (osoby trzeciej), o ile przedsiębiorca ten zastrzegł poufność informacji zamieszczonych w umowie.
 6. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do Sądu Rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
 7. Koszty sporządzenia odpisów i kopii dokumentów wymienionych w ust. 3 pkt. 6, 7 i 8 z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.

§ 24

Członek jest obowiązany w szczególności :

1. stosować się do postanowień Statutu, oraz opartych na nim regulaminów i uchwał organów Spółdzielni, ,
2. wnieść wkład mieszkaniowy w przypadkach prawem wymaganych,
3. pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach odrębnych,
4. uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal lub garaż, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni - przez uiszczanie opłat co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca,
5. uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich, a w szczególności :
 - a) z tytułu spłaty kredytów i odsetek wynikających między innymi z finansowania prowadzonych przedsięwzięć inwestycyjnych i remontowych,
 - b) poniesionych, a nie zrefundowanych przez Skarb Państwa kosztów związanych z podziałem nieruchomości oraz czynnościami związanymi z rozgraniczeniem nieruchomości oraz ewidencją gruntów i budynków,
6. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia spółdzielczego i jego ochronę,
7. uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
8. zawiadomić niezwłocznie Spółdzielnię o zmianach danych przekazywanych Spółdzielni zgodnie z postanowieniami Statutu, oraz mających wpływ na stosunki cywilnoprawne ze Spółdzielnią, a w szczególności zawiadomić Spółdzielnię o każdorazowej zmianie liczby osób zamieszkujących w przydzielonym lokalu,
9. utrzymywać swój lokal w należyтым stanie,
10. korzystać z lokalu, oraz z pomieszczeń i urządzeń wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem i w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym, stosować się ściśle do regulaminu porządku domowego,
11. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest zobowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej także przy jej udziale. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest zobowiązana

zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.

12. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu :

- a) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- b) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni,
- c) kontroli sprawności zainstalowanych urządzeń pomiarowych i podzielników ciepła oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- d) w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego.

13. uzyskać zgodę Spółdzielni na wynajęcie, lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu mieszkalnego, lub jego części jeżeli byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania, lub przeznaczenia lokalu, bądź jego części,

14. pisemnie powiadomić Spółdzielnię o wynajęciu, lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu mieszkalnego, jeżeli miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni.

E. Wpisowe i udziały

§ 25

W związku ze zmianą ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych począwszy od dnia 9 września 2018 r. Członek Spółdzielni nie wnosi wpisowego i udziałów.

§ 26

1. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed dniem 9 września 2017r. to w przypadku ustania członkostwa na skutek utraty prawa do lokalu, roszczenia o ustanowienie prawa lub rozwiązania umowy o budowę, były członek spółdzielni może żądać zwrotu wpłat nominalnych dokonanych na udziały.
2. W przypadku śmierci członka spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat nominalnych dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
3. Zwrot o którym mowa w ust. 1 i 2 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
4. Spółdzielnia zwraca udział w nominalnej wysokości w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
5. Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
6. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

ROZDZIAŁ III

ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA

§ 27

1. Członkowie Spółdzielni, którzy ubiegają się o ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.
2. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 29 ust. 2-4 statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu przypadającego na ten lokal z tytułu części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu.

A. Wkłady mieszkaniowe

§ 28

1. Sposób rozliczenia wniesionego wkładu mieszkaniowego z osobami uprawnionymi, uzależniony jest od zaistnienia jednej z następujących przesłanek:
 - 1) w przypadku, gdy lokal mieszkalny, z którym związany jest rozliczany wkład mieszkaniowy, jest nadal użytkowany na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo ubiegania się o to prawo na podstawie postanowień §33 - § 35 statutu, rozliczenie z osobami uprawnionymi następuje w oparciu o zasady określone w §29 i §30 statutu. Dotyczy to w szczególności:
 - a) spadkobierców zmarłego małżonka, w wypadku, gdy współmałżonek, któremu przypadło prawo do lokalu nie dziedziczy po zmarłym, lub nie jest jedynym spadkobiercą zmarłego małżonka,
 - b) spadkobierców zmarłego członka spółdzielni, w wypadku, gdy osoba bliska zmarłego, na rzecz której ustanowione zostało lokatorskie prawo do lokalu, nie dziedziczy po zmarłym, lub nie jest jedynym spadkobiercą zmarłego członka,
 - c) byłego członka spółdzielni, którego członkostwo wygasło na skutek wykluczenia lub wykreślenia ze spółdzielni, jeżeli na skutek wygaśnięcia prawa do lokalu, spółdzielnia ustanowiła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego na rzecz jednej z osób bliskich byłego członka spółdzielni, o których mowa w § 35 ust. 2 statutu.
 - 2) w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i braku osób uprawnionych do ubiegania się o to prawo w drodze pierwszeństwa albo wygaśnięcia roszczeń tych osób na skutek nie dokonania czynności przewidzianych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, rozliczenie z osobami uprawnionymi następuje w oparciu o zasady określone w § 36 statutu.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w sytuacji określonej w ust. 1 pkt 2, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku

- przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Z wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ust. 2, potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, 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 §68 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

§ 29

1. W sytuacjach przewidzianych w §28 ust. 1 pkt 1 statutu, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.
2. Zwrot wniesionych przez członka wpłat na pokrycie wkładu mieszkaniowego następuje przez wypłacenie osobie uprawnionej kwoty odpowiadającej takiej części zwaloryzowanej wartości lokalu, jaką część (wyrażoną w %) początkowej (ewidencyjnej) wartości lokalu stanowi zaksięgowana (ewidencyjna) suma wpłat na pokrycie wkładu mieszkaniowego, dokonanych przez członka do daty wygaśnięcia prawa do lokalu.
3. Koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu ponosi osoba uprawniona.
4. W rozliczeniu zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego lub jego wniesionej części, nie uwzględnia się nie spłaconej części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu do którego wygasło lokatorskie prawo.
5. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w ust. 1 i 2, nie może być wyższy od kwoty netto, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.

§ 30

1. Rozliczenia, o których mowa w §29 Statutu, dokonuje się według stanu na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub na dzień otwarcia spadku po osobie, po której dziedziczą uprawnieni.
2. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
3. Warunkiem wypłaty wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo.

ROZDZIAŁ IV

TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 31

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanawiane jest prawo lokal

- mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w niniejszym Statucie.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.
 3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
 4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią.
 5. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego powinna być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
 6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
 7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
 8. Wynajmowanie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lokalu mieszkalnego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miało by wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia o tej czynności.
 9. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
 10. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.
 11. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej.

§ 32

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa w przypadku:
 - 1) śmierci osoby, której przysługuje prawo do lokalu, chyba że prawo przysługuje małżonkom;
 - 2) zrzeczenia się prawa przez osobę, której przysługuje;
 - 3) rozwiązania umowy o ustanowienie tego prawa za porozumieniem stron;
 - 4) orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu.
2. Spółdzielnia reprezentowana przez Zarząd może wystąpić do sądu z żądaniem orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w przypadku:
 - 1) zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy,
 - 2) rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo
 - 3) niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.
3. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed

- sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji, członek Spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
4. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
 5. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 lub ust. 3., stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 33

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty wnoszone do Spółdzielni z tytułu eksploatacji i utrzymania lokali.

§ 34

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

§ 35

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w innych przypadkach, o których mowa w statucie, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
3. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
4. W przypadku śmierci osoby będącej stroną umowy o budowę, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą będącą stroną umowy o budowę zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu. Osoba ta staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącą osobę zmarłą.
5. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 4, 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. 2 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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 36

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia ustanawia i przenosi w trybie art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych prawo odrębnej własności tego lokalu na rzecz nabywcy wyłonionego w przetargu.

Ogłoszenie przetargu winno nastąpić w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej oraz przez zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i na jej stronie internetowej.

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

Tryb i zasady odbywania przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 37

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

B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego i lokalu o innym przeznaczeniu

§ 38

1. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym, że członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo, bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu, lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
6. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
7. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 39

1. W wypadkach gdy ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia zobowiązana jest uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17¹¹ ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.
4. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przepisy o egzekucji z nieruchomości stosuje się odpowiednio.

§ 40

1. W razie śmierci członka spadkobierca powinien możliwie niezwłocznie przedstawić Spółdzielni oryginał prawomocnego postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku lub aktu poświadczenia dziedziczenia. O ile spadkobierca nie przedstawi któregoś ze wskazanych w zdaniu poprzednim dokumentów w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, postępowanie sądowe o to stwierdzenie może wszcząć Spółdzielnia, chyba że spadkobierca

złoży dowód wszczęcia takiego postępowania.

2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
3. Pełnomocnik i przedstawiciel uprawnieni są do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu, ale jeżeli nie są członkami Spółdzielni to nie przysługuje im czynne i bierne prawo wyborcze ani prawo udziału w głosowaniach.
4. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio.

§ 41

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali, lub nieruchomości wspólnej uciążliwym lub osób z nim zamieszkających, przepis art. 16 ustawy o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 42

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
Szczegółowe zasady przeprowadzenia przetargu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną 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.

§ 43

1. Lokal zajmowany na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu, może być używany tylko na cele określone w przydziale.
2. Członek lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może wynająć lub oddać w bezpłatne używanie część lub całość lokalu chyba, że jest to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu lub jego części.

3. Jeżeli wynajęcie, lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek lub osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
4. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu.

§ 44

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 45

Z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego Spółdzielni, własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, chyba, że nabywcą budynku albo udziału w budynku jest inna spółdzielnia mieszkaniowa.

C. Prawo odrębnej własności lokalu

§ 46

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

§ 47

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

§ 48

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 ustawy - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

§ 49

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat, 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, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli w budynku, lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 50

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 będą miały zastosowanie przepisy ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i 32 ustawy o własności lokali.

§ 51

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 określonych budynkach.

D. Zamiana lokali

§ 52

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

§ 53

Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio przepisy o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

E. Wynajem lokali i dzierżawy gruntów

§ 54

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i o innym przeznaczeniu członkom oraz osobom fizycznym i osobom prawnym.
2. Spółdzielnia może wydzierżawiać grunty będące jej własnością lub współwłasnością oraz w użytkowaniu wieczystym.
3. Lokale przeznaczone do wynajmu i grunty pod dzierżawę oraz kryteria i tryb doboru najemców i dzierżawców określa regulamin Rady Nadzorczej. Warunki wynajmu lokalu mieszkalnego określone są w umowie z uwzględnieniem obowiązujących przepisów

ROZDZIAŁ V

PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

Przenoszenie własności lokali, do których przysługują członkom spółdzielcze prawa do lokali.

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

§ 55

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - a) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków- spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa,
 - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia zawiera umowę o której mowa w ust. 1 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
3. Wynagrodzenia notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto księgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Wynagrodzenia notariusza za ogół czynności dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 wynosi $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
5. 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 umorzenia kredytu obciążającego ten lokal.

6. Członkowie Spółdzielni, którzy po dniu 23 kwietnia 2001 r. wpłacili z tytułu przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub dokonali przeniesienia po tym dniu własności tego lokalu w przypadku podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały, o której mowa w art. 6 ustawy z dnia 14.06.2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 125 poz. 873) są zwolnione z dokonywania wpłat na fundusz remontowy na warunkach określonych w tym przepisie.

§ 56

Warunki finansowe przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego określone w § 55 nie dotyczą mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995r o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych, oraz refundacji bankom wypłacanych premii. W takim przypadku przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe prawo do lokalu dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

§ 57

Wyliczone przez Spółdzielnię wpłaty, o których mowa w § 55 Statutu, członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni, w terminie 10 dni przed datą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

§ 58

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli brak jest osób uprawnionych, o których mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

II. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, w tym garażu

§ 59

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności po dokonaniu przez niego :

- a. spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - b. spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy.
2. Do umów, o których mowa w ust. 1 stosuje się przepisy § 55 ust.3, ust. 4 i ust. 5 Statutu.

§ 60

Wyliczone przez Spółdzielnię wpłaty, o których mowa w § 59 Statutu, członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie 10 dni przed datą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

§ 61

1. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 12, jeżeli brak jest osób uprawnionych, o których mowa w art. 15 ust. 2, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.
2. 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 lokalu określonym w art. 17¹⁴ lub 17¹⁵, 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.

§ 62

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi 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 wierzytelności z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

§ 63

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 własnościowe prawo do tego lokalu.

§ 64

Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu o innym przeznaczeniu, księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla odrębnej własności.

ROZDZIAŁ VI

UŻYWANIE LOKALI

A. Zasady rozliczania kosztów i przychodów GZM

§ 65

1. Począwszy od dnia, w którym w danej nieruchomości nastąpi ustanowienie prawa odrębnej własności co najmniej jednego lokalu, Spółdzielnia obowiązana będzie do prowadzenia dla tej nieruchomości wspólnej, pozaksięgowej ewidencji kosztów zarządu tą nieruchomością, związanych z:
 - 1) utrzymaniem lokali stanowiących przedmiot odrębnej własności,
 - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
2. Do kosztów związanych z utrzymaniem lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności, zalicza się w szczególności:
 - 1) koszty centralnego ogrzewania,
 - 2) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
 - 3) koszty wywozu śmieci,
 - 4) koszty remontów i konserwacji tego lokalu.
- 5) Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, zalicza się w szczególności:
 - 1) opłaty za użytkowanie wieczyste i podatek od nieruchomości, obciążające tę nieruchomość,
 - 2) koszty ubezpieczenia budynku,
 - 3) koszty obowiązkowych przeglądów i badań sprawności instalacji technicznych, określonych w prawie budowlanym,
 - 4) koszty eksploatacji dźwigów osobowych,
 - 5) koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych,
 - 6) koszty remontów i konserwacji budynku i pomieszczeń wspólnych,
 - 7) koszty anteny zbiorczej,
 - 8) koszty sprzątania części wspólnych nieruchomości,
 - 9) koszty utrzymania terenów zielonych i dróg osiedlowych.
- 6) Koszty wymienione w ust. 1 pkt. 2) i 3) powiększa się o przypadającą na nie część kosztów ogólnego zarządu Spółdzielni, począwszy od dnia, w którym w danej nieruchomości nastąpi ustanowienie prawa odrębnej własności co najmniej jednego lokalu. Wymienione w ust. 3 koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości pomniejsza się o uzyskiwane z niej przychody.
- 7) Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a których mowa w ust. 1 Statutu zalicza się koszty wymienione w ust. 2 i 3,

które powiększa się o przypadającą na nie część kosztów ogólnego zarządu Spółdzielni, a także inne wydatki i zobowiązania Spółdzielni przewidziane w Regulaminie, o którym mowa w § 107 Statutu.

§ 66

1. Koszty związane z utrzymaniem lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności ustala się na podstawie urządzeń pomiarowych lub przy zastosowaniu norm przeliczeniowych na poszczególne lokale albo liczbę osób zamieszkałych w lokalu.
2. Sumę kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, dzieli się na poszczególne lokale proporcjonalnie do udziałów właścicieli lokali wyodrębnionych w nieruchomości wspólnej i udziałów pozostających własnością Spółdzielni.
3. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej jego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach, stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
4. Przypadające na Spółdzielnię koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, sumuje się i pomniejsza o pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, a następnie dzieli na wszystkie lokale spółdzielcze w zasobach Spółdzielni, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej każdego z tych lokali lub przy zastosowaniu norm przeliczeniowych na poszczególne lokale lub liczbę osób zamieszkałych w lokalu.

§ 67

1. Ileć w niniejszym Statucie jest mowa o nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni - rozumie się przez to będące własnością Spółdzielni:
 - 1) nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach mieszkalnych, służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu,
 - 3) nieruchomości niezabudowane.
2. Ileć w niniejszym Statucie jest mowa o wydatkach i zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów - rozumie się przez to w szczególności:
 - 1) spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz odsetkami,
 - 2) poniesione przez Spółdzielnię koszty usług geodezyjnych i architektonicznych oraz inne koszty i opłaty związane z opracowaniem projektów uchwał, o których mowa w art. 42 i 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, mających na celu określenie przedmiotu odrębnej własności poszczególnych lokali.
 - 3) koszty nabycia własności gruntu będącego w wieczystym użytkowaniu

§ 68

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem

nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat (oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów /np. spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz odsetkami, poniesione przez Spółdzielnię koszty usług geodezyjnych i architektonicznych oraz inne koszty i opłaty związane z opracowaniem projektów uchwał, o których mowa w art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat.
3. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.
4. Właściciele lokali niebędący członkami 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, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
5. Członkowie spółdzielni wnoszą ponadto odpis na fundusz remontowy, na zasadach określonych w § 103 Statutu. Właściciele lokali obowiązani są do uczestniczenia w wydatkach na remonty nieruchomości wspólnej, proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości.

§ 69

1. Wysokość opłat i odpisów, o których mowa w § 68 Statutu, jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i rozliczania tych kosztów, a także zasady ustalania wysokości opłat za lokale i odpisów na fundusz remontowy - określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 70

1. Opłaty i odpis na fundusz remontowy, o których mowa w § 68 Statutu, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 - go każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłaty powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji osoby posiadającej tytuł prawny do lokali bądź nabycia prawa.
3. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby posiadające tytuł prawny do lokali co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić osoby te, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

4. Spółdzielnia obowiązana jest przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje własnościowe prawo do lokalu.
5. Członkowie Spółdzielni i osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
6. W przypadku wystąpienia na drogę postępowania wewnątrz spółdzielczego lub sądowego przez osoby posiadające tytuły prawne do lokali obowiązane są one uiszczać opłaty w dotychczasowej wysokości, za wyjątkiem opłat niezależnych od Spółdzielni do dnia uprawomocnienia się orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie. W przypadku uznania przez sąd podwyżki wysokości opłat za zasadną choćby w innej wysokości osoby te obowiązane są do zapłaty kwoty odpowiadającej różnicy pomiędzy podwyższonymi opłatami a dotychczasowymi, od daty obowiązywania podwyżki.
7. Od niewpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe. Zarząd może w wyjątkowo uzasadnionych przypadkach odstąpić od dochodzenia odsetek.
8. Członek Spółdzielni nie może potrącać należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat za używanie lokalu.

B. Naprawy wewnątrz lokali obciążające Spółdzielnię lub członków

§ 71

1. Szczegółowe postanowienia dotyczące podziału obowiązków związanych z naprawą i konserwacją lokali oraz zasady napraw wewnątrz lokali, określa, regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.
2. Za ponadnormatywne wyposażenie lokalu nie przysługuje zwrot poniesionych nakładów finansowych.
3. W razie awarii wywołującej szkodę, lub zagrażającej powstaniem szkody lokator jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli lokator jest nieobecny, lub odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciel Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej - także przy jej udziale.
4. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność lokatora, lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia lokatora. Z czynności tych sporządza się protokół.
5. Po wcześniejszym ustaleniu terminu lokator powinien także udostępnić właścicielowi lokal w celu dokonania:
 - 1) przeglądu 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 właściciela prac obciążających lokatora.

ROZDZIAŁ VII

ORGANY SPÓŁDZIELNI

A. Postanowienia ogólne

§ 72

Organami Spółdzielni są :

- 1) Walne Zgromadzenie
- 2) Rada Nadzorcza
- 3) Zarząd

§ 73

1. W skład organów Spółdzielni, z wyłączeniem Zarządu Spółdzielni mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni nie mający pełnej zdolności do czynności prawnych nie może wchodzić w skład organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu bierze on udział przez swoich przedstawicieli ustawowych.
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, w skład organów Spółdzielni może wchodzić jedna osoba fizyczna będąca jej pełnomocnikiem.
4. Pełnomocnik nie może reprezentować więcej niż jednego członka.

§ 74

1. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu przed upływem kadencji następuje także w głosowaniu tajnym.
2. Na listach kandydatów do organów Spółdzielni obowiązuje kolejność alfabetyczna.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów, przy wyborach do organów i podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy „za” i „przeciw” uchwale (kandydatowi).
4. Członek organu Spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą wyłącznie jego dotyczącą.

B. Walne Zgromadzenie

§ 75

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.
3. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
4. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
5. Członek spółdzielni może uczestniczyć osobiście na walnym zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego członka.

6. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i zawierać następujące dane:
 - 1) imię i nazwisko zastępowanego członka Spółdzielni,
 - 2) adres lokalu, do którego prawo przysługuje członkowi Spółdzielni,
 - 3) imię i nazwisko, numer PESEL oraz serię i numer dowodu tożsamości pełnomocnika,
 - 4) datę udzielenia pełnomocnictwa,
 - 5) datę Walnego Zgromadzenia, na którym członek Spółdzielni ma być reprezentowany przez pełnomocnika.
7. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa, który dołącza się do protokołu Walnego Zgromadzenia.
8. Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez obsługę Walnego Zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału w Walnym Zgromadzeniu.
9. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
10. Chwila odczytania listy pełnomocnictw jest wskazywana w porządku obrad.
11. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, adresu lokalu w zasobach spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.
12. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z pomocy których korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu. Ekspertem może być osoba posiadająca co najmniej stopień naukowy doktora. Pomoc prawną może świadczyć adwokat lub radca prawny.
13. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
14. W Walnym Zgromadzeniu bierze udział Zarząd i osoby zaproszone przez Zarząd oraz obsługa ekspercka i techniczna.
15. W prezydium i komisjach mogą działać wyłącznie członkowie Spółdzielni.
16. Do czasu wyboru komisji skrutacyjnej głosy liczą osoby wskazane przez prowadzącego obrady.
17. Obrady Walnego Zgromadzenia mogą być utrwalane za pomocą urządzenia rejestrującego dźwięk i obraz celem sporządzenia protokołu.

§ 76

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy :

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej,
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 oraz udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
3. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
4. podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
5. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości,
6. oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
7. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
8. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej, podjętych w pierwszej instancji,
9. uchwalanie zmian Statutu Spółdzielni,

10. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Związku Spółdzielczego i wystąpienia z niego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
11. wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona
12. uchwalanie regulaminów :
 - obrad Walnego Zgromadzenia
 - Rady Nadzorczej;
13. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpienia z nich,
14. ustalenie wysokości odpisu na fundusz nagród,
15. odwoływanie członków Zarządu, którzy nie otrzymali absolutorium,
16. wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej
17. podejmowanie uchwał na podstawie art. 6 ust.2 ustawy z dnia 14.06.2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 125 poz. 873).

§ 77

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie Zarząd może zwołać w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie :
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) 1/10 liczby członków, nie mniej jednak niż 20 członków
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia, o którym mowa w ust. 3, powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadku wskazanym w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 78

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Zawiadomienie powinno zawierać informację o czasie, miejscu, porządku obrad, o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad jak również informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Zawiadomienie następuje poprzez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i na klatkach schodowych budynków Spółdzielni oraz zamieszczenie ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni. Zarząd Spółdzielni może zdecydować o dodatkowym przesłaniu zawiadomienia na adres korespondencyjny lub adres poczty internetowej e-mail wskazany przez członka Spółdzielni.
3. Postanowienia ust. 1 dotyczą także Rady Nadzorczej, Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady 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, 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. Porządek obrad z zamieszczeniem żądań o których mowa w ust. 1 Zarząd przekazuje wszystkim członkom Spółdzielni w sposób określony w § 78 ust. 3.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektu uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni. Przez przygotowanie pod względem formalnym rozumie się przeprowadzenie analizy prawnej i ekonomicznej dopuszczalności i skutków podjęcia uchwały. W przypadku braku kompetencji Walnego Zgromadzenia do podjęcia uchwały, Zarząd nie umieszcza jej projektu w porządku obrad.

§ 80

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony ustawą – Prawo spółdzielcze. Postanowienie to nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odłożyć je do następnego Zgromadzenia, a także odroczyć swe obrady na czas nie przekraczający 4 tygodni.

§ 81

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez Radę członek Spółdzielni.
2. Otwierający Zebranie zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie co najmniej : przewodniczący jego zastępca i sekretarz.
3. Członek Zarządu nie może wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 82

1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków także w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni oraz zbycia nieruchomości.
2. Głosowania są jawne za wyjątkiem głosowania nad uchwałą o udzielenie absolutorium członkom Zarządu oraz głosowania nad uchwałą o odwołaniu członków Zarządu, którym Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.

3. Na żądanie 1/3 członków obecnych na posiedzeniu głosowanie nad innymi uchwałami odbywa się tajnie.
4. W głosowaniu uwzględnia się jedynie głosy „za” i „przeciw” uchwale.

§ 83

1. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w uchwale lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
2. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają zwykłą większością głosów, z wyjątkiem spraw dla których prawo spółdzielcze wymaga większości kwalifikowanej, a mianowicie :
 - 1) większością 3/4 głosów uchwały o likwidacji Spółdzielni i przywrócenie działalności Spółdzielni po jej postawieniu w stan likwidacji,
 - 2) większością 2/3 głosów dla uchwały o zmianie Statutu, połączenia i podziale Spółdzielni oraz odwołaniu członków Rady Nadzorczej przed upływem kadencji.

§ 84

Z obrad Walnego Zgromadzenia Członków sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez Przewodniczącego i Sekretarza Walnego Zgromadzenia.

§ 85

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże uchwałę w sprawie wykreślenia lub wykluczenia może zaskarżyć tylko członek, którego ona dotyczy.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin 6 tygodniowy wskazany w ust. 5 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
7. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 5 jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 86

Szczegółowy tryb zwoływania Walnego Zgromadzenia, obradowania i podejmowania uchwał oraz procedurę zgłaszania i przegłosowywania o skierowaniu zgłoszonych wniosków do realizacji określa regulamin obrad uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

C. Rada Nadzorcza

§ 87

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, pracowników i członków Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 88

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 - 7 członków wybranych spośród członków Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata i kończy się wraz z odbyciem Walnego Zgromadzenia, w trzecim roku od jej wyboru.
3. Liczbę kadencji członka Rady Nadzorczej reguluje art. 8² ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń w wysokości 10 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu. Warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka Rady Nadzorczej co najmniej w jednym posiedzeniu w miesiącu.
5. Członek Rady Nadzorczej traci mandat przed upływem kadencji w razie :
 - 1) zrzeczenia się mandatu,
 - 2) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 3) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie.
6. W miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat przed upływem kadencji, Walne Zgromadzenie wybiera na okres pozostałej części kadencji innego członka.

§ 89

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy :

1. uchwalanie planów gospodarczych,
2. nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez :
 - 1) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - 2) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członków,
 - 3) przeprowadzania kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,

3. podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
4. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
5. zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni i uchwalanie regulaminu organizacyjnego Spółdzielni
6. rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
7. składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
8. podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach: do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
9. wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego zastępcy,
10. uchwalanie regulaminów z wyjątkiem regulaminów zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub kompetencji Zarządu,
11. wykonywanie innych czynności przewidzianych w postanowieniach Statutu,
12. ustalanie wysokości wynagrodzenia członkom Zarządu Spółdzielni,
13. wybór biegłego rewidenta badającego sprawozdanie finansowe,
14. podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
15. uchwalanie zasad rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej lokalu,
16. uchwalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a także ustalanie stawek opłat za lokale użytkowane na podstawie spółdzielczych tytułów prawnych oraz odrębnej własności a także odpisów na fundusz remontowy, zgodnie z zatwierdzonym na dany rok planem gospodarczym,
17. podejmowanie uchwał w sprawie przejęcia zarządu nieruchomością nie stanowiącą mienia Spółdzielni lub mienia jej członków,
18. podejmowanie uchwał w sprawie wykreślenia lub wykluczenia członków Spółdzielni,
19. podejmowanie uchwał określających warunki organizacyjno - finansowe każdej inwestycji, realizowanej przez Spółdzielnię,
20. podejmowanie uchwał w sprawie podziału wolnych środków,
21. podejmowanie uchwał w sprawie pożyczek z funduszy remontowych poszczególnych nieruchomości lub funduszu remontowego Spółdzielni jako całości i warunki ich spłaty,
22. podejmowanie uchwał o wysokości odpisów na fundusz celowy,
23. podejmowanie uchwał w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
24. podejmowanie uchwał w sprawie zasad wnoszenia opłat przypadających na poszczególnych dysponentów lokali posiadających prawa do lokali oraz garaży z tytułu nabycia własności gruntu będącego w wieczystym użytkowaniu,

§ 90

W celu usprawnienia swej pracy Rada Nadzorcza może powoływać ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz inne komisje stale lub czasowe.

§ 91

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Przewodniczącego Rady Nadzorczej, jego Zastępcę, Sekretarza i Przewodniczących stałych komisji.
2. Osoby wymienione w ust.1 tworzą Prezydium Rady Nadzorczej.
3. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy, koordynowanie działalności Rady Nadzorczej oraz jej stałych komisji.

§ 92

Szczegółowe postanowienia dotyczące trybu zwołania posiedzeń, sposobu i warunków podejmowania uchwał i innych spraw organizacyjnych Rady Nadzorczej zawiera regulamin, uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

D. Zarząd

§ 93

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd podejmuje decyzje, które nie są zastrzeżone w przepisach Prawa Spółdzielczego i postanowieniach Statutu na rzecz innych organów Spółdzielni.
3. Zarząd składa sprawozdanie Walnemu Zgromadzeniu.

§ 94

1. Zarząd składa się z 2 lub 3 członków w tym Prezesa i jego zastępcy, wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Członek Zarządu może być w każdym czasie odwołany przez Radę Nadzorczą. Nadto członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium, może być odwołany przez to Zgromadzenie. Odwołanie nie narusza uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 95

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

§ 96

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

§ 97

1. Zarząd działa kolegialnie na okresowo odbywanych posiedzeniach.
2. Zarząd może zaskarżyć uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami Statutu, w takim przypadku Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.
3. Szczegółowe postanowienia dotyczące trybu zwoływania posiedzeń, sposobu i warunków podejmowania uchwał i innych spraw organizacyjnych Zarządu zawiera regulamin, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

D. Przepisy wspólne dla Rady i Zarządu

§ 98

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, określonego w ust. 4 - Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. W takim przypadku Rada Nadzorcza składa w ciągu 14 dni wniosek do Zarządu Spółdzielni o zwołanie Walnego Zgromadzenia w celu rozstrzygnięcia przez to Zgromadzenie o uchyleniu zawieszenia, bądź odwołaniu, zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

§ 99

1. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.
2. W skład Rady nie mogą wchodzić także osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
3. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, po wyrażeniu zgody na kandydowanie, składają do protokołu oświadczenie, że nie zachodzą w stosunku do nich przesłanki określone w ust. 1 i 2 oraz § 108 ust. 4. Członkowie Rady Nadzorczej mają obowiązek w przypadku zaistnienia takich przesłanek powiadomić pisemnie przewodniczącego Rady Nadzorczej.

§ 100

Członek Zarządu i Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba, że nie ponosi winy.

ROZDZIAŁ VIII

GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 101

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

§ 102

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzany przez Zarząd Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza określa w formie regulaminu szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Prawo Spółdzielcze i postanowień statutu.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów opracowanych przez Zarząd i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.
4. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy. Po upływie roku obrachunkowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe w tym bilans zgodnie z obowiązującą ustawą o rachunkowości.
5. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeśli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z nim. Na żądanie członek ma prawo otrzymać kopię wymienionych dokumentów za zwrotem kosztów wykonania kopii.

§ 103

1. Funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni są:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 4) fundusz wkładów budowlanych,
 - 5) fundusz nagród z nadwyżki bilansowej.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze :
 - 1) fundusz remontowy Spółdzielni jako całości - źródłami finansowania tego funduszu mogą być:

- a) środki finansowe uzyskane w wyniku podziału nadwyżki bilansowej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - b) środki uzyskane ze zbycia mienia Spółdzielni,
- 2) fundusz remontowy wyodrębniony na poszczególne nieruchomości zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, którego źródłami finansowania mogą być:
- a) odpisy w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi od członków posiadających spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawo do lokalu,
 - b) wpłaty właścicieli posiadających odrębną własność lokalową oraz osób niebędących członkami Spółdzielni posiadających spółdzielcze własnościowe prawa,
 - c) środki finansowe uzyskane w wyniku podziału nadwyżki bilansowej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
- 3) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych tworzony według odrębnych przepisów.
3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 104

Spółdzielnia może tworzyć fundusz celowy na nabycie własności nieruchomości będących w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni, źródłem finansowania tego funduszu mogą być :

- 1) odpisy na fundusz ustalone przez Radę Nadzorczą,
- 2) środki z podziału nadwyżki bilansowej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 105

1. Zysk ze statutowej działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa Spółdzielni podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia i może zasilać fundusze Spółdzielni a także być przeznaczona na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem poszczególnych nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
3. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, funduszu udziałowego, funduszu remontowego Spółdzielni jako całości. Pokrycie straty obciążające fundusz określa uchwała Walnego Zgromadzenia.
4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększa odpowiednio przychody danej nieruchomości, w roku następnym.
5. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzanie wody podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego zgodnie z regulaminami.

§ 106

1. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy w następującej kolejności :
 - 1) fundusz zasobowy,

- 2) fundusz udziałowy
2. Pokrycie straty obciążającej fundusz każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 107

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 68 jest ustalana na podstawie:
 - 1) planu gospodarczego,
 - 2) Regulaminu zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz opłat za użytkowanie lokali, garaży,
 - 3) Regulaminu Spółdzielni :
 - rozliczania kosztów energii cieplnej do centralnego ogrzewania,
 - rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków,
 - zasad gospodarowania funduszami remontowymi.
2. Szczegółowe zasady ustalania wysokości opłat za lokale i rozliczania tych kosztów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 108

Regulamin zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz opłat za użytkowanie lokali i garaży powinien zawierać w szczególności:

- 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów w skali nieruchomości,
- 2) podział kosztów zarządzania ogólnego na poszczególne działalności określone w planie gospodarczym,
- 3) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkanych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
- 4) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokal mieszkalne, lokale użytkowe),
- 5) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
- 6) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.

§ 109

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom tych lokali proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

Rada Nadzorcza może - na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczonej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej - ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali o innym przeznaczeniu, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni mogą być przeznaczone na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

ROZDZIAŁ IX

LUSTRACJA

§ 110

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania.
2. Lustrację przeprowadzają właściwe Związki Rewizyjne w Spółdzielniach w nich zrzeszonych.
3. Na podstawie protokołu z lustracji przeprowadzający ją Związek Rewizyjny opracowuje wnioski polustracyjne oraz przekazuje je Zarządowi i Radzie Nadzorczej.
4. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.
5. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.

§ 111

1. Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który przedkłada Radzie Nadzorczej i Zarządowi Spółdzielni.
2. Protokół sporządzony przez lustratora ma moc dokumentu urzędowego.
3. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

ROZDZIAŁ X

PRZEPISY KOŃCOWE I PRZEJŚCIOWE

§ 112

Ilekoć w niniejszym Statucie jest mowa bez bliższego określenia o :

1. " Spółdzielnia" - rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową Pracowników „WSK PZL Kraków” ,
2. " Statucie " - rozumie się przez to niniejszy Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Pracowników „WSK - PZL Kraków”,
3. " Zarządzie " - rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Pracowników „WSK - PZL Kraków”
4. " Radzie " - rozumie się przez to Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Pracowników „WSK - PZL Kraków”,
5. " Członek " - rozumie się przez to członka Spółdzielni Mieszkaniowej Pracowników „WSK PZL Kraków”.