STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ PODWAWELSKA W KRAKOWIE

SPIS TREŚCI

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE 4

II. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI 4

III. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI 5
A. Przyjmowanie w poczet członków 5
B. Prawa i obowiązki członków 8
C. Ustanie członkostwa 11

IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE I SKARGOWE 12

V. ROZLICZENIA Z TYTUŁU UDZIAŁÓW I WKŁADÓW 13
A. Udziały 13
B. Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczanie 14
C. Rozliczanie z tyt. wkładu budowlanego……..... 17

VI. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW 18

VII. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI 19
A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu 19
B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu 22
C. Prawo odrębnej własności 24
D. Najem lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu 27

VIII. ZAMIANA MIESZKAŃ 28
IX. UŻYTKOWANIE LOKALI I OPŁATY Z TYM ZWIĄZANE 28
X. PRZENOSZENIE WŁASNOŚCI LOKALI 34
A. Zagadnienia ogólne 34
B. usunięty 35
C. Przeniesienie własności spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności 35
D. Przeniesienie własności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności 36
E. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego 37

XI. ROZLICZENIE Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU 38

XII. NAPRAWY WEWNĄTRZ LOKALI I OBCIĄŻAJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ LUB CZŁONKÓW ORAZ OBOWIĄZEK UDOSTĘPNIENIA LOKALU 38

XIII. ORGANY SPÓŁDZIELNI 39
A. Postanowienia ogólne 39
B. Walne Zgromadzenie 40
C. Rada Nadzorcza 51
D. Zarząd Spółdzielni 54
E. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu 55

XIV. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI. 56

XV. LUSTRACJA 59

XVI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE 60

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia działająca na podstawie niniejszego Statutu nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa "Podwawelska" - zwana dalej Spółdzielnią. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Kraków.
2. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swych członków prowadzi wspólną działalność.
3. Spółdzielnia posiada osobowość prawną, a swą działalność prowadzi samorządnie na podstawie:
   a) ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1560 z późn. zm., dalej jako „u.s.m.”),
   b) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm.),
   c) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.),
   d) ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1892 z późn. zm.),
   e) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.),
   f) innych ustaw oraz niniejszego Statutu
4. Majątek Spółdzielni jest własnością prywatną jej członków.
5. Spółdzielnia może za zgodą Walnego Zgromadzenia zakładać i przystępować do spółdzielczych związków rewizyjnych i gospodarczych, oraz tworzyć i prowadzić wyodrębnione gospodarczo zakłady i inne jednostki, a także łącznie z innymi organizacjami gospodarczymi prowadzić działalność gospodarczą.
6. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

II. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

§ 2

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1) Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
2) Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie jej członków nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
3) Zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy z właścicielem lub współwłaścicielami tej nieruchomości,
4) Wydzierżawianie gruntów stanowiących jej własność lub będących w jej użytkowaniu wieczystym,
5) *skreślony*
6) Budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu (w tym garaży) a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
7) Wynajmowanie lokali mieszkalnych i użytkowych,
8) Organizowanie i prowadzenie pośrednictwa kupna, sprzedaży wynajmu i wyceny nieruchomości oraz pośrednictwa w realizacji zamiany mieszkań,
9) Nabywanie i zbywanie nieruchomości,

10) Budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
11) Nabywanie działek gruntu będących w użytkowaniu wieczystym spółdzielni według podziału geodezyjnego osiedla,
12) Prowadzenie działalności społeczno- kulturalnej,
13) Profesjonalna pielęgnacja i utrzymanie zieleni i urządzeń terenowych będących we władaniu Spółdzielni.

III. CZŁONKOWIE - ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

A. PRZYJMOWANIE W POCZET CZŁONKÓW

§ 3

1. Członkiem Spółdzielni 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 dalej "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. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
5. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
   1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
   2) nabycia ekspektatywy własności;
   3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
   4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
   5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 u.s.m., w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 u.s.m., jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 u.s.m., złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6);
   6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 u.s.m., w przypadkach przewidzianych w art. 15

ust. 2 i 3 u.s.m., jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

6. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17(19) u.s.m. lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27(1) u.s.m..
7. Członkiem Spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 u.s.m. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.
8. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, 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.
9. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
10. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków.
11. W rejestrze członków uwidacznia się również informacje o zaległościach członków Spółdzielni z tytułu opłat za korzystanie z lokali z czasookresem zadłużenia 3-ech miesięcznym. Dane te mogą być udostępniane wyłącznie członkom Spółdzielni lub ich małżonkom, a w odniesieniu do wierzycieli członka wyłącznie w zakresie zaległości z tytułu opłat członka, który jest dłużnikiem wierzyciela.
12. Członkowie oraz ich małżonkowie składają oświadczenia o zachowaniu w tajemnicy wszelkich danych podlegających ochronie w świetle przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 922 z późn. zm.).

§ 4

1. Właścicieli lokali niebędących członkami w poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd.
2. Warunkiem przyjęcia właściciela lokalu w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej.
3. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o uzyskanie członkostwa. Deklaracja powinna zawierać jej imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę i informację, do jakiego lokalu osobie tej przysługuje prawo. W formie pisemnej zgłasza się także wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności - deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 3 ust. 4 Statutu, z zastrzeżeniem § 3 ust. 8 Statutu.
5. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu 30 dni od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji.

6. W razie decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
7. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu dwóch miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

B. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 5

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
1) prawo zawarcia umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
2) prawo żądania zawarcia umowy:
   a) skreślony
   b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
   c) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokali o innym przeznaczeniu,
3) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat obciążających członków za używanie lokali,
4) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni z wyłączeniem członków, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych. Członkowie, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych nie mogą być członkami organów Spółdzielni, a w Walnym Zgromadzeniu biorą udział przez swoich przedstawicieli ustawowych,
5) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni,
6) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni według regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą,
7) prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
8) prawo otrzymania nieodpłatnie odpisu Statutu i regulaminów, a za odpłatnością, której zasady ustala Rada Nadzorcza, kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad tych organów, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi.

Statut Spółdzielni, Regulaminy, Uchwały, Protokoły Obrad Organów Spółdzielni, a także Protokoły Lustracji i Roczne Sprawozdanie Finansowe są udostępniane na stronie internetowej Spółdzielni.

Terminy umieszczania na stronie www. poszczególnych dokumentów:

- uchwały organów Spółdzielni – do 2 tygodni od ich podjęcia,
- protokoły obrad Rady Nadzorczej – do 2 tygodni od ich zatwierdzenia na następnym zebraniu Rady,
- protokół z Walnego Zgromadzenia – do 1 miesiąca od daty odbycia,
- protokół lustracji – do 1 miesiąca od daty jego sporządzenia,
- roczne sprawozdanie finansowe, w tym sprawozdanie Zarządu – nie później niż na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia,
- protokoły z okresowych kontroli stanu technicznego budynków i przydatności do użytkowania obiektu – do 2 tygodni od daty ich sporządzenia,
- plany remontów - do 2 tygodni od daty ich uchwalenia przez Radę Nadzorczą.

Dokumenty publikowane na stronie www. są przechowywanie w sposób usystematyzowany przynajmniej przez okres 3 lat, a następnie przenoszone do archiwum strony internetowej,

9) prawo do przeglądania rejestru członków,
10) prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich sprzeczności z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie Członka,
11) prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem, a Spółdzielnią,
12) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
13) prawo biernego uczestnictwa w posiedzeniach Rady Nadzorczej z wyłączeniem części obrad dotyczących indywidualnych spraw członków,
14) prawo składania wniosków do Walnego Zgromadzenia o zmianę zapisów Statutu i regulaminów uchwalonych przez Walne Zgromadzenie lub Radę Nadzorczą,
15) prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta na Walnym Zgromadzeniu; osoby z których pomocy korzysta Członek nie są uprawnione do zabierania głosu,
16) korzystanie z innych praw określonych w Statucie.

2. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

3. Członek może korzystać z uprawnień, o których mowa w §5 ust. 1 pkt 8) po uprzednim osobistym, telefonicznym lub pisemnym uprzedzeniu administracji Spółdzielni o zamiarze korzystania z przedmiotowych uprawnień i uzgodnieniu terminu.

Kopie dokumentów, od których opłaty nie pobiera się (Statut i regulaminy) oraz wydawane odpłatnie kopie pozostałych dokumentów znajdujących się na stronie internetowej (między innymi uchwał, protokołów) oraz kopie innych dokumentów nie zamieszczonych na stronie internetowej Spółdzielni – wydaje się najpóźniej w ciągu 7 dni roboczych od zgłoszenia wniosku. Dokumenty archiwalne sprzed 12 miesięcy i starsze – wydaje się w ciągu 14 dni roboczych od zgłoszenia wniosku.

§ 6

Członek jest obowiązany:

1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów, a także dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
2) *skreślony*
3) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, o ile ubiega się o uzyskanie spółdzielczego lokatorskiego albo prawa odrębnej własności,
4) *skreślony*
5) uiszczać terminowo opłaty związane z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,

6) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
7) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej i każdej zmianie adresu,
8) utrzymywać swój lokal w należytym stanie technicznym i sanitarnym,
9) korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
10) korzystać z lokali mieszkalnych, pomieszczeń i urządzeń wspólnych, w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym i w taki sposób, aby nie powodować nie-bezpieczeństwa dla współmieszkańców budynku,
11) udostępnić niezwłocznie lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej powstaniem szkody,
12) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w uzasadnionych przypadkach również doraźnego, przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz w celu ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
13) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
14) udostępnić lokal w celu dokonania jego wyceny przez rzeczoznawcę majątkowego jeżeli obowiązek wyceny wynika z ustawy lub statutu,
15) współdziałać w ochronie wspólnego majątku członków,
16) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
17) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
18) ustanowić pełnomocnika posiadającego stałe miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w przypadku, gdy członek jest cudzoziemcem nie posiadającym stałego zameldowania na terenie Rzeczypospolitej Polski lub nie zamieszkuje na terenie kraju,
19) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni.

§ 6a

1. Korespondencja jest doręczana do użytkowników lokali poprzez administrację:
    1) do skrzynek pocztowych,
    2) do rąk własnych za potwierdzeniem lub listem poleconym (w przypadku przesyłek, co do których wymagane jest potwierdzenie doręczenia).
2. Dopuszcza się możliwość poboru opłat na pokrycie kosztów wysyłania korespondencji do osób posiadających tytuł prawny do lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska”.
3. Opłaty, o których mowa w par. 6a ust. 2 oraz tryb wnoszenia opłat zostanie określony w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

C. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 7

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
    1) wystąpienia właściciela lokalu za wypowiedzeniem,
    2) skreślony
    3) skreślony
    4) skreślenia z rejestru w wypadku śmierci,

5) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie takiego prawa,
6) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w którymś z tych praw,
7) w przypadkach określonych w art. 24(1) ust. 1 i art. 26 u.s.m.

2. 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.

§ 8

1. Właściciel lokalu będący członkiem może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie osobiście przez członka, lub przez pełnomocnika na podstawie pełnomocnictwa szczególnego udzielonego do tego rodzaju czynności.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego, następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia właściciela lokalu będącego członkiem ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 9

skreślony

§ 10

skreślony

§ 11

skreślony

IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE I SKARGOWE

§ 12

1. Od uchwał organów Spółdzielni w sprawach między członkiem, a Spółdzielnią, członkowi przysługuje odwołanie:
   a) od uchwały Zarządu do Rady Nadzorczej,
   b) od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu, powinny być rozpatrywane przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca od ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka najpóźniej w ciągu dwóch miesięcy od dnia jego wniesienia. Zarząd zobowiązany jest doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z

jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie.
6. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone, co najmniej na 21 dni przed jego zwołaniem. O terminie zwołania Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony pod wskazany przez niego adres, co najmniej 7 dni przed tym terminem.
7. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
8. O uchwale Walnego Zgromadzenia, Zarząd zawiadamia członka listem poleconym lub za pokwitowaniem w ciągu 14 dni od daty powzięcia uchwały. Jeżeli odwołanie zostało rozpatrzone odmownie, zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały z uzasadnieniem oraz informację o sposobie i terminie zaskarżenia uchwały do sądu.
9. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
10. Wniesienie odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym powoduje zawieszenie biegu przedawnienia dla terminów zawitych do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
11. Spółdzielnia doręcza członkom wszelkie decyzje na adres ostatnio przez nich podany. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.
12. postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członka jego praw na drodze sądowej.
    W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 13

(Postępowanie w sprawach skarg i wniosków)

1. Wnioskiem lub skargą jest każde żądanie członka Spółdzielni skierowane do Zarządu lub Rady Nadzorczej.
2. Wniosek lub skargę organy Spółdzielni winny rozpatrzyć:
   a) Zarząd – w terminie 14 dni,
   b) Rada Nadzorcza – w terminie 6 tygodni.
3. O sposobie załatwienia sprawy Zarząd i Rada Nadzorcza zobowiązane są zawiadomić członka nie później niż w ciągu 14 kolejnych dni. Zarząd i Rada Nadzorcza zobowiązane są raz w roku na Walnym Zgromadzeniu złożyć Walnemu Zgromadzeniu informację o sposobach załatwienia wniosków i przyczynach niezałatwienia wniosków.
4. Zarząd i Rada Nadzorcza prowadzą niezależne od siebie rejestry skarg i wniosków. Każdy wniosek lub skarga otrzymuje swój numer rejestrowy, który umieszcza się na oryginale.
5. W sprawach wymagających dłuższego czasu skarżący (wnioskodawca) otrzymuje po upływie terminów zwykłych pisemną informację o stanie sprawy.
6. Wnioski wymagające decyzji Walnego Zgromadzenia opiniuje Rada Nadzorcza.

V. ROZLICZENIA Z TYTUŁU UDZIAŁÓW I WKŁADÓW

A. UDZIAŁY

§ 14

1. Członek Spółdzielni nie wnosi od 9.09.2017 r. wpisowego i udziałów.
2. *skreślony*
3. Zwrot udziałów wniesionych przed 9.09.2017 r., następuje po ustaniu członkostwa, gotówką, w ciągu 30 dni od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo.
4. Członek w deklaracji lub w pisemnym oświadczeniu, złożonym w Spółdzielni może wskazać osobę, której Spółdzielnia zobowiązana jest po jego śmierci wypłacić udział. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.
5. *skreślony*
6. Wpisowe wniesione przed 9.09.2017 r. nie podlega zwrotowi.

B. ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA.

Zagadnienia ogólne

§ 15

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

§ 16

1. Zarząd Spółdzielni przedkłada Walnemu Zgromadzeniu wieloletni plan rozwoju inwestycji do zatwierdzenia.
2. Założenia organizacyjno - finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
   a) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
   b) standard techniczny i funkcjonalno - użytkowy budynków i lokali,
   c) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
   d) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo finansowy inwestycji oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwala Rada Nadzorcza.

§ 17

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia kosztu budowy poszczególnych lokali, dla których mają być ustanowione prawa do lokali dokonuje się w dwóch etapach:
   a) wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu inwestorskiego,
   b) ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, obejmującego budynki i towarzyszące im roboty zewnętrzne, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię,

c) rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania; po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

2. Rozliczanie i ustalanie kosztów budowy lokali następuje w oparciu o regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2 powinien być udostępniony każdej osobie ubiegającej się o zawarcie umowy o budowę lokalu.

§ 18

1. Zasady zawarte w § 16 ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.
2. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
3. Wstępna wysokość wkładu budowlanego oraz wysokość i terminy wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu mogą zostać zmienione w formie aneksu do umowy o budowę lokalu.
4. Jeśli wskutek nie wniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu nie wnoszenia przez niego wpłat na wkład.

§ 19

1. Z osobą ubiegającą się o uzyskanie prawa do lokalu pochodzącego z nowej inwestycji Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu zobowiązującą strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Umowa o budowę lokalu powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 20

1. Każda umowa o budowę lokalu powinna zawierać zobowiązanie przewidziane w § 19 ust. 1 Statutu, a ponadto:
   a) oświadczenie Spółdzielni, jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
   b) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
   c) określenie zakresu rzeczowego robot realizowanego zadania inwestycyjnego, które stanowić będzie podstawę ustalenia kosztów budowy,
   d) określenie zasad ustalania kosztów budowy,
   e) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego, terminów wpłat bądź harmonogramu wniesienia rat,
   f) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
   g) określenie trybu zgłaszania usterek oraz zasad ich usuwania,
   h) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładów,

i) określenie kar umownych oraz innych zasad odpowiedzialności finansowej osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy,
j) określenie powierzchni lokalu oraz pomieszczeń przynależnych.

2. Zobowiązanie do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wypełnia przez wniesienie wkładu budowlanego.
3. Przez uczestniczenie w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową, należy rozumieć w szczególności obowiązek spłacania przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu części kredytu zaciągniętego na realizację inwestycji wraz z jego oprocentowaniem.
4. Szczegółowe określenie postanowień przewidzianych w ust. 1 pkt b) i c) powinien zawierać regulamin, o którym mowa w § 16.

§ 21

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub jej następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego byłaby niemożliwa albo poważnie utrudniona, a w szczególności:
    a) nie wniósł wymaganej zaliczki na poczet wkładu budowlanego,
    b) uchyla się od dopełnienia formalności, bez których Spółdzielnia nie może uzyskać kredytu bankowego albo pomocy budżetowej na pokrycie części kosztów realizowanego zadania inwestycyjnego.
3. Przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, Spółdzielnia winna wyznaczyć osobie ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu albo jej następcy prawnemu dodatkowy 30-dniowy termin na wypełnienie zobowiązań.
4. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na rozwiązanie umowy za obopólnym porozumieniem stron. Wyrażenie zgody może nastąpić pod warunkiem wskazania przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu następcy prawnego, który przejmie jej zobowiązania związane z budową lokalu.
5. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, w przypadku, gdy z winy Spółdzielni wzrost rzeczywistych kosztów budowy w trakcie realizacji zadania inwestycyjnego przekroczy dwukrotną wysokość ogłaszanego przez GUS wskaźnika wzrostu cen robót budowlanych za ten okres.
6. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalania wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Zarząd Spółdzielni w formie uchwały.

C. Rozliczanie z tytułu wkładu budowlanego

§ 22

Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnie

kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 23

usunięty

§ 24

usunięty

§ 25

Osoba ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

§ 26

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy.
Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanych ze środków publicznych lub 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 § 59, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
2. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu.
3. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w ust. 1, nie może być wyższy od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od osoby obejmującej dany lokal w trybie przetargu przeprowadzanego przez Spółdzielnię.
4. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
5. Przysługująca uprawnionemu 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.

§ 27

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 zgodnie z postanowieniami Statutu.
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 nie spłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.
4. Wypłata wartości wkładu budowlanego lub jego części następuje w ciągu 30 dni od daty

ustanowienia prawa do opróżnionego lokalu na rzecz innej osoby.

§ 28

Spółdzielnia potrąca osobie uprawnionej z wkładu mieszkaniowego, budowlanego lub wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, roszczenia wzajemne wobec członka z tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu, a także innych należności przysługujących Spółdzielni.

VI. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW

§ 29

Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków, Spółdzielnia może:

1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
2) *usunięty*
3) *usunięty*
4) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
5) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
6) w ramach możliwości realizować zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny;
7) budować nowe lokale mieszkalne na rzecz członków Spółdzielni.

§ 30

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i braku osób, którym służy roszczenie z § 36 Statutu, Spółdzielnia nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu ogłasza przetarg, zgodnie z postanowieniami Statutu, na ustanowienie odrębnej własności lokalu, z zastrzeżeniem par. 37 ust. 2 Statutu.
Członkowie Spółdzielni zawiadamiani są o przetargu poprzez obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w poszczególnych budynkach oraz w siedzibie Spółdzielni.
Nadto ogłoszenie o przetargu zamieszcza się w prasie lokalnej.
2. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w par. 37 ust. 2 Statutu;
2) osoba, o której mowa w § 36 Statutu, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

VII. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

A. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU.

§ 31

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

§ 32

Wydane przed dniem 24 kwietnia 2001 roku przydziały lokalu mieszkalnego na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mają moc umowy między członkiem, a Spółdzielnią o ustanowieniu tego prawa.

§ 33

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym rozdziale.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w par. 59 ust. 1 Statutu, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W wypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego albo obojga małżonków.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 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.
5. *skreślono*

§ 34

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w par. 59 ust. 1 Statutu.

§ 35

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

§ 36

1. *skreślono*
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w par. 33, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim. Umowę zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do 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 par. 59 ust. 1 Statutu.

§ 37

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego były 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 dostarczania innego lokalu.
2. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do

Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
3. Roszczenie, o którym mowa w ust. 2, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

B. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU.

§ 38

usunięty

§ 39

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem par. 3 Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.
3. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. *skreślono*
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 albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
6. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu następuje w formie aktu notarialnego.

§ 40

Usunięty

§ 41

usunięty

§ 42

Spółdzielnia jest zobowiązana do prowadzenia rejestru lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 43

W wypadku ustania członkostwa jednego ze współuprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo obojga małżonków, przepisy § 39 ust. 4 i 5 stosuje się odpowiednio.

§ 44

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

§ 45

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym przysługiwało wspólnie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 46

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 59, 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, Zarząd spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

§ 47

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

§ 48

Umowy zawarte przez członka albo osobę nie będącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 49

Postanowienia niniejszego rozdziału stosuje się do spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.

§ 50

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

C. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI

§ 51

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu pochodzącego z nowej inwestycji Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto zawierać postanowienia określone w § 20.
3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub Spółdzielnię z przyczyn i na zasadach określonych w § 21.

§ 52

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 51, po stronie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu powstaje ekspektatywa własności.
2. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część.
4. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 53

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami posiadającymi lokale w obrębie danej nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

§ 54

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w par. 51 ust. 1 albo na rzecz nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Przeniesienie własności lokalu na rzecz osoby ubiegającej się o to nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

§ 55

skreślony

§ 56

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 lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
Właścicielowi, którego lokal został sprzedany nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 56a

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
2. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 u.s.m. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w art. 6 ust. 3 u.s.m., w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, o których mowa w art. 4 ust. 4(1) pkt 2 u.s.m., według stanu na dzień ustania członkostwa.

§ 56b

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczania wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 4 ust. 41 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, według stanu na dzień uznania członkostwa.
4. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem spółdzielni.
5. Spółdzielnia mieszkaniowa w przypadku, o którym mowa w ust. 1 lub w art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
6. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.

§ 56c

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jako zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24(1) i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
3. Przepisów ustawy, o której mowa w ust. 2, o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, art. 24(1) i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy, o której mowa w ust. 2 stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
4. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.
5. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

D. NAJEM LOKALI MIESZKALNYCH I LOKALI O INNYM PRZEZNACZENIU

§ 57

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne oraz lokale o innym przeznaczeniu na podstawie zasad określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
2. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego nie rodzi po stronie najemcy roszczeń o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
3. Najemca zobowiązany jest uiścić kaucję, ustaloną w umowie najmu. Kaucja podlega rozliczeniu po ustaniu umowy.
4. Najemcy lokali użytkowych wyłaniani są w drodze przetargu nieograniczonego.

VIII. ZAMIANA MIESZKAŃ

§ 58

skreślony

IX. UŻYTKOWANIE LOKALI I OPŁATY Z TYM ZWIĄZANE

§ 59

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w

częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują 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, z zastrzeżeniem art. 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2.
5. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali nie będący członkami mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
7. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
   1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów o których mowa w ust. 1-3 i 5,
   2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3 u.s.m., stanowiącym że:
   a) Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
   b) odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
   c) obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
8. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię jako jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków, a przychodami z opłat o których mowa w ust.1-3 i 5, zwiększa odpowiednio przychody i koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 60

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej, z zastrzeżeniem możliwości uchwalenia regulacji odmiennych na podstawie § 67.

§ 61

1. Koszty eksploatacji, utrzymania lokali i nieruchomości, o których mowa w § 59 obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy mediów, wywozu nieczystości, pielęgnacji zieleni, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów oraz koszty remontów i konserwacji tych lokali.
2. Zasady ponoszenia kosztów remontów, konserwacji i pielęgnacji zieleni zostaną określone w regulaminach uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

§ 62

1. Członkowie posiadający lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu są zobowiązani do wnoszenia opłat na fundusz remontowy Spółdzielni z przeznaczeniem na planowane bieżące wydatki z tytułu prac remontowych poszczególnych nieruchomości oraz realizację zobowiązań spółdzielni z tytułu wykonanych prac remontowych nie zapłaconych lub finansowanych kredytem bankowym.
2. Członkowie spółdzielni właściciele lokali są zobowiązani do wnoszenia wpłat na fundusz remontowy Spółdzielni z przeznaczeniem na planowane wydatki z tytułu prac remontowych nieruchomości, w których znajdują się lokale.
3. Właściciele nie będący członkami, a także osoby posiadające spółdzielcze prawo własnościowe do lokalu nie będące członkami są zobowiązani do wnoszenia wpłat na fundusz remontowy nieruchomości.

§ 63

usunięty

§ 64

Ilekroć w Statucie jest mowa o nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni, rozumie się przez to będące własnością Spółdzielni:

1) nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnie działalności budowlanej, usługowej, administracyjnej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu związane z funkcjonowaniem osiedli i budynków,
3) nieruchomości niezabudowane.

§ 65

1. W przypadku, gdy w danej nieruchomości nastąpi ustanowienie prawa odrębnej własności w co najmniej jednym lokalu, Spółdzielnia zobowiązana jest do prowadzenia dla nieruchomości wspólnej, pozaksięgowej ewidencji kosztów zarządu tą nieruchomością, a także rozliczeń z innych tytułów na nieruchomości wspólnej związanych z:
   a) utrzymaniem lokali stanowiących przedmiot odrębnej własności,
   b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
   c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

2. Spółdzielnia jest zobowiązana także do prowadzenia funduszu remontowego nieruchomości według Regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
3. Koszty związane z utrzymaniem lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności powiększa się o przypadającą na nie część kosztów ogólnego zarządu Spółdzielni. Koszty związane z utrzymaniem lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności pomniejsza się o pożytki i inne przychody uzyskiwane z nieruchomości wspólnej.

§ 66

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 będących współwłasnością Spółdzielni, z zastrzeżeniem możliwości uchwalenia regulacji odmiennych na podstawie § 67.

§ 67

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 59, jest ustalana na podstawie:
   1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
   2) kalkulacji opłat eksploatacyjnych,
   3) regulaminu rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi,
   4) regulaminu rozliczania gospodarki cieplnej
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Regulamin rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności:
   1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali poszczególnych budynków w nieruchomości, w skali całej nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie w całości zasobów).
   2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów ($1m^2$ powierzchni użytkowej lokalu, liczby osób zamieszkałych w lokalu wskazania urządzeń pomiarowych), a także wskazania tzw. podzielników ciepła.
   3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystywania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
   4) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nie równorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności, sposobu wykorzystywania lokali,
   5) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię.
4. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej powinien zawierać w szczególności:
   1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
   2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
   3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
   4) stosowanie współczynników korekcyjnych,
   5) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
   6) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli terminu zwrotu nadpłat lub żądania zwrotu pokrycia niedoboru.

§ 68

Różnica między kosztami, a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 69

1. Opłaty, o których mowa w § 59 ust. 1 - 5 Statutu, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 - tego każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby, o których mowa w § 59 ust. 1- 5 co najmniej na 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie Spółdzielni, jak również osoby nie będące członkami Spółdzielni, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
4. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie osób wymienionych w ust. 3 przedstawić kalkulację wysokości opłat.
5. W przypadku wystąpienia na drogę sądową przez osoby, o których mowa w ust. 3, ponoszą one opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
6. Członkowie Spółdzielni mogą, przed wystąpieniem na drogę sądową kwestionować zmianę opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 70

1. Za zobowiązania do ponoszenia opłat, o których mowa w § 59 ust 1-5, odpowiadają - solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali - stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa powyżej, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 71

W przypadku zawarcia indywidualnych umów z dostawcami mediów przez właścicieli odrębnych lokali oraz użytkowników lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu, rozliczanie opłat za te media odbywa się bezpośrednio z dostawcami mediów.

§ 72

1. Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 59 ust. 1-5, Spółdzielnia pobiera ustawowe odsetki za opóźnienie.
2. Zarząd może w wyjątkowych wypadkach odstąpić od dochodzenia odsetek, o których mowa w ust. 1, pod warunkiem uregulowania należności głównej.

§ 73

1. Realizacja dodatkowych czynności na rzecz członków nie kalkulowanych w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest rozliczana na tych członków w formie opłat jednorazowych lub opłat stałych. Zasady wnoszenia i rozliczania tych opłat ustala Rada Nadzorcza.
2. Inne opłaty i składniki opłat za użytkowane lokale i nieruchomości, które wynikają przepisów ogólnie obowiązujących (np. zmiana cen) - ustala Zarząd Spółdzielni.

§ 74

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 lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach, z zastrzeżeniem możliwości uchwalenia regulacji odmiennych na podstawie § 67.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Walne Zgromadzenie.

X. PRZENOSZENIE WŁASNOŚCI LOKALI

A. ZAGADNIENIA OGÓLNE

§ 75

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu jest uprawniony do żądania, aby Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez wnioskodawcę.

§ 76

1. *usunięty*
2. Spółdzielnia jest obowiązana poinformować członka wnioskującego o przeniesienie własności lokalu o zasadach i trybie rozpatrzenia wniosków.
3. Wnioski członków i najemców o przeniesienie własności lokali powinny być rozpatrzone w terminie 60 dni od uprawomocnienia się uchwały Zarządu Spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości. Zarząd Spółdzielni jest obowiązany przekazać na piśmie zainteresowanej osobie decyzje o rozpatrzeniu jej wniosku o przeniesienie własności lokalu.

§ 77

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla zrealizowania złożonych przez członków wniosków o przeniesienie własności lokali.

2. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia własności lokali ponoszą członkowie Spółdzielni.

§ 78

1. Członek wnioskujący o zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.
2. W przypadku przenoszenia własności lokalu termin, o którym mowa w ust. 1, nie może być dłuższy niż 6 miesięcy od zawiadomienia członka o rozpatrzeniu wniosku dotyczącego zmiany tytułu prawnego do lokalu.

§ 79

Spółdzielnia powinna przystąpić do podpisania umowy o przeniesienie własności lokalu w terminie 30 dni od dnia uregulowania przez członka należności warunkujących zmianę tytułu prawnego do lokalu.

§ 80

1. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu nawet, jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.
2. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz wpisu do księgi wieczystej ponosi członek, na którego jest przenoszona własność lokalu.

B. usunięty

§ 81

usunięty

§ 82

usunięty

C. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO W PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI.

§ 83

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 jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1) u.s.m., w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2.
b. spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu Państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków.
c. spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 59.

§ 84

Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 83, w terminie 6-ciu miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

§ 85

usunięty

§ 86

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, jeżeli brak jest osób uprawnionych; małżonka, dzieci i innych osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu nawet, jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni.
W tym przypadku nie stosuje się § 27, dotyczącego rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 87

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

D. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO W PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI

§ 88

1. Na pisemne żądanie osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

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 § 59.

2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6-ciu miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

§ 89

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu w trybie określonym w § 84, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia własności lokalu, nawet, jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 90

Postanowienia § 84 stosuje się do spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.

§ 91

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu prawo, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

§ 92

Jeżeli Spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

E. PRZENIESIENIE UŁAMKOWEGO UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI GARAŻU WIELOSTANOWISKOWEGO

§ 93

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego, w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego miejsca postojowego, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego:
   a) spłaty przypadającego na jego miejsce postojowe uzupełnienia wkładu budowlanego z tytułu modernizacji garażu wielostanowiskowego,
   b) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się garaż wielostanowiskowy,

c) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 59.

2. Przepisy § 80 ust. 2 i § 89 stosuje się odpowiednio.

XI. ROZLICZENIE Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU

§ 94

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nie zaliczone do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno – użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków.
4. W przypadku przekształcania tytułu prawnego do lokalu, płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

XII. NAPRAWY WEWNĄTRZ LOKALI OBCIĄŻAJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ LUB CZŁONKÓW ORAZ OBOWIĄZEK UDOSTĘPNIENIA LOKALU

§ 95

1. Zakres obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady tych napraw określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Naprawy wewnątrz lokalu nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków oraz innych użytkowników zajmujących te lokale.
3. Naprawy wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób zamieszkałych, obciążają członka Spółdzielni.
4. Naprawy wewnątrz lokali zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienia lokalu mogą być wykonywane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.
5. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
6. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
   a) dokonania okresowego, a w uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
   b) dokonania odczytów liczników,
   c) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.

7. Regulamin porządku domowego w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię według zasad określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwala Rada Nadzorcza.
8. *Skreślony*

XIII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

A. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 96

1. Organami Spółdzielni są:
   a) Walne Zgromadzenie,
   b) Rada Nadzorcza,
   c) Zarząd.
2. W skład organów Spółdzielni, z wyłączeniem Zarządu, mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni.
3. Osoby małoletnie lub ubezwłasnowolnione nie mogą być członkami Rady Nadzorczej i Zarządu. W Walnym Zgromadzeniu biorą udział przez swoich przedstawicieli ustawowych lub prawnych.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących. Nie mogą również zajmować się żadną działalnością gospodarczą związaną z gospodarką Spółdzielni.

§ 97

Tryb zwołania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy dla tych organów uchwalone przez Walne Zgromadzenie.

B. WALNE ZGROMADZENIE

§ 98

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Każdy członek ma jeden głos.
3. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika, z uwzględnieniem zapisu § 96 ust. 3 Statutu.

3^1. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Po odczytaniu listy pełnomocnictw listę uważa się za zamkniętą i żaden nowy pełnomocnik nie może zgłosić swojego udziału w Walnym Zgromadzeniu.

3^2. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika lub przez osobę uprawnioną do jednoosobowej reprezentacji.

4. W Walnym Zgromadzeniu mogą uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, Przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz eksperci zaproszeni przez Członków Rady Nadzorczej i Członków Zarządu.

§ 99

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, inwestycyjnej, społecznej i kulturalnej,
2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań gospodarczo-finansowych, podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach oraz udzielenie absolutorium Radzie Nadzorczej i Członkom Zarządu,
3) podejmowanie uchwał w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu. Nieudzielenie absolutorium członkowi Zarządu jest podstawa do jego odwołania,
4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, z wyjątkiem ustanowienia i przenoszenia prawa odrębnej własności lokalu oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
7) podejmowanie uchwał w sprawach przystępowania do Związku Rewizyjnego oraz do organizacji gospodarczych i społecznych, a także w sprawie występowania z nich,
8) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągać,
9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
11) uchwalanie zmian Statutu,
12) wybór delegatów do Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz na Zjazd Regionalny poprzedzający Kongres Spółdzielczości,
13) wybór członków Rady Nadzorczej i ich odwoływanie w głosowaniu tajnym,
14) uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej,
15) podejmowanie uchwał w sprawie działalności inwestycyjnej Spółdzielni,
16) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy celowych Spółdzielni,
17) podejmowanie uchwał w innych sprawach określonych w Statucie.

§ 100

1. Walne Zgromadzenie zwoływane jest przez Zarząd, co najmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie także na żądanie:
   a) Rady Nadzorczej,
   b) 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania i proponowanym porządkiem obrad.
4. Walne Zgromadzenie powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

5. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia, o których mowa w ust. 2 mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem na 15 dni przed terminem Zebrania. Sprawy te Zarząd umieszcza w porządku obrad.

§ 101

1 . O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się pisemnie wszystkich członków co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia poprzez wywieszenie zawiadomienia na tablicach ogłoszeń, na bramach wejściowych do budynków, na stronie internetowej spółdzielni i w siedzibie spółdzielni.
2. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć, w terminie określonym w ust. 1, członkom Rady Nadzorczej, Związkowi Rewizyjnemu, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Radzie Spółdzielczej.
3. *skreślono*
4. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta (w przypadku, gdy zostało poddane badaniu) oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad, wykłada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi dokumentami.

§ 102

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 101 Statutu. Zasada ta nie dotyczy odwołania członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do kolejnego Walnego Zgromadzenia, a także zmieniać kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie może odroczyć swe obrady na czas nie przekraczający 4-rech tygodni.
4. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
5. Uchwałę uważa się za podjętą jeżeli opowiedziała się za nią wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
6. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów z wyjątkiem spraw dla których prawo spółdzielcze wymaga większości kwalifikowanej, a mianowicie:
   1) większości ¾ dla uchwały w przedmiocie likwidacji Spółdzielni i przywrócenia działalności Spółdzielni po jej postawieniu w stan likwidacji;
   2) większości $^2/_3$ głosów dla uchwały w przedmiocie zmiany Statutu, odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji, połączenia Spółdzielni a także w razie zbycia nieruchomości.
7. Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów do Rady Nadzorczej oraz odwołania członków Rady Nadzorczej lub Zarządu. Na pisemny wniosek 1/5 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu głosowanie może być tajne w każdej sprawie.
8. 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.
9. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 8 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia, z tym że projekt uchwały zgłaszany przez członków Spółdzielni musi być poparty co najmniej przez 10 członków.

10. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
11. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 103

Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę nakazującą Zarządowi umieszczenie określonej sprawy w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia.

§ 104

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia są podejmowane zwykłą większością głosów, z wyjątkiem przypadków, gdy ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości.
2. Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni, odwołania członka Rady Nadzorczej oraz udzielania absolutorium Członkowi Zarządu lub jego odwołania, a także udzielania absolutorium Radzie Nadzorczej.
3. Na żądanie 1/5 liczby przedstawicieli obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
4. Większość kwalifikowana wymagana jest:
   - 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni,
   - 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
   - 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
   - 3/4 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni

§ 105

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 Walnego Zgromadzenia.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W przypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej

organów.

§ 106

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.

Tryb obradowania, podejmowania uchwał oraz przeprowadzania wyborów przez Walne Zgromadzenie (§§ 107 - 107[19]).

§ 107

W Walnym Zgromadzeniu członkowie Spółdzielni i pełnomocnicy uczestniczą z prawem zabierania głosu i głosowania. Inne osoby mogące w myśl Statutu uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu - mogą zabierać głos jednakże bez prawa głosowania. Członkowie Zarządu, jeżeli nie są członkami Spółdzielni, uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu z głosem doradczym, przedstawiają sprawozdania, udzielają wyjaśnień.

§ 107[1]

1. Członkowie Prezydium Walnego Zgromadzenia są wybierani w głosowaniu jawnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Prawo zgłaszania kandydatów do Prezydium przysługuje każdemu uprawnionemu do głosowania obecnemu na Walnym Zgromadzeniu, członkowi Spółdzielni i pełnomocnikowi.
3. W skład Prezydium mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni i osoby będące pełnomocnikami członków - osób prawnych. W skład Prezydium nie mogą być wybierani pełnomocnicy członków - osób fizycznych.

§ 107[2]

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób i w terminach określonych w § 101 Statutu. Postanowienie to nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.
2. W sprawach nieuregulowanych w przepisach prawa i Statucie, w zakresie obradowania i podejmowania uchwał rozstrzyga na bieżąco Prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 107[3]

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej albo inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Otwierający obrady przeprowadza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia, w skład którego winni wchodzić co najmniej: Przewodniczący, jego Zastępca i Sekretarz.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 107[4]

1. Po przeprowadzeniu wyborów Prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom, Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.
2. Jeżeli Prezydium inaczej nie postanowi, do:

- zastępcy Przewodniczącego należy czasowe wyręczanie Przewodniczącego w przewodniczeniu obradom, prowadzenie listy osób zgłaszających się do głosu, komunikowanie się z komisjami;
- sekretarza należy nadzór nad prowadzeniem listy obecności i protokołowanie obrad.

Przewodniczący może zwrócić się do członka Prezydium o wykonanie określonych czynności związanych z prowadzeniem obrad lub głosowaniem.

§ 107[5]

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

§ 107[6]

1. Przewodniczący odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu. Walne Zgromadzenie większością głosów może skreślić z porządku obrad określone sprawy lub zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
2. Po ewentualnym skreśleniu lub zmianie kolejności spraw, porządek obrad zostaje poddany pod głosowanie. Przyjęcie porządku obrad następuje zwykłą większością głosów.

§ 107[7]

1. Walne Zgromadzenie wybiera komisje:
   a) mandatowo-skrutacyjną, w składzie 2-5 osób;
   b) uchwał i wniosków, w składzie 2-3 osób;
   c) wyborczą, w składzie 2-3 osób;
   d) statutową, w składzie 2-3 osób.
2. Wyboru komisji wyborczej lub komisji statutowej dokonuje się o ile w porządku obrad przewidziane są wybory lub głosowanie nad zmianą Statutu.
3. Walne Zgromadzenie może wybrać także inne komisje określając ich zadania i skład.
4. W skład komisji mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni oraz przedstawiciele członków nie mających pełnej zdolności do czynności prawnych i pełnomocnicy członków - osób prawnych. W skład komisji nie mogą wchodzić pełnomocnicy członków - osób fizycznych.
5. Bezzwłocznie po ich wybraniu, komisje konstytuują się wybierając ze swojego grona co najmniej Przewodniczącego i Sekretarza.

§ 107[8]

1. Do zadań komisji mandatowo-skrutacyjnej należy:
   1) sprawdzenie, czy Walne Zgromadzenie zostało zwołane zgodnie z przepisami ustawy, prawa spółdzielczego i § 101 Statutu;

2) ustalenie (na podstawie list obecności) stanu obecności członków na Walnym Zgromadzeniu, liczby członków Spółdzielni (wg rejestru członków) oraz sprawdzenie, czy przedstawiciele członków nie mających pełnej zdolności do czynności prawnych i pełnomocnicy członków legitymują się odpowiednimi uprawnieniami;
3) obliczanie głosów oddanych w głosowaniach jawnych;
4) sporządzanie listy zgłoszonych kandydatów w wyborach do organów Spółdzielni i przeprowadzanie tajnych wyborów, obliczanie oddanych na nich głosów oraz ogłaszanie wyników wyborów;
5) przeprowadzanie głosowania tajnego w innych sprawach niż określone w pkt 4) oraz obliczanie głosów i ogłaszanie wyników tego głosowania.

2. Członkowie Komisji wykonują swoje czynności, w szczególności związane z liczeniem oddanych głosów w głosowaniu tajnym, wyłącznie w Sali obrad Walnego Zgromadzenia.

3 Procedura głosowania wymaga komisyjnego otwarcia urny do głosowania bezpośrednio przed jego rozpoczęciem.

4 Dystrybucja kart do głosowania należy do wyłącznej właściwości Komisji. Na karcie do głosowania musi znajdować się pieczęć Spółdzielni i podpis Przewodniczącego Komisji.

5 Komisja w protokole z głosowania podaje ilość:
- sporządzonych kart do głosowania,
- wydanych kart do głosowania,
- niewykorzystanych kart do głosowania.

6. Karty niewykorzystane podlegają zniszczeniu bezpośrednio po wydaniu kart do głosowania przed przystąpieniem do liczenia oddanych głosów.

§ 107[9]

Do zadań komisji uchwał i wniosków należy:

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

§ 107[10]

Do zadań komisji wyborczej należy:

1) zebranie zgłoszonych na piśmie kandydatów wybieranych do organów samorządowych Spółdzielni lub na zjazd delegatów związku rewizyjnego;
2) sprawdzenie czy kandydat wyraża zgodę na kandydowanie oraz czy złożył pisemne oświadczenie, że nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni;
3) opracowanie alfabetycznej listy kandydatów do organów samorządowych Spółdzielni lub na zjazd delegatów związku rewizyjnego i przekazanie jej do prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 107[11]

Do zadań komisji statutowej należy:

1) zebranie w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia uwag do przedstawionego przez Zarząd projektu Statutu;

2) przedstawienie Walnemu Zgromadzeniu zgłoszonych uwag i propozycji zmian Statutu.

§ 107[12]

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

§ 107[13]

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.
2. Następnie Przewodniczący komisji mandatowo-skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia przedstawia protokół stwierdzający prawomocność odbywanego Walnego Zgromadzenia, pod względem prawidłowości zwołania i liczby uczestniczących w nim członków Spółdzielni oraz zdolności do podejmowania uchwał.
3. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady Walnego Zgromadzenia referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd Spółdzielni.
4. Po zreferowaniu sprawy Przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, w pierwszej kolejności udzielając głosu osobom zgłaszającym pytania.
5. Wystąpienie w dyskusji nie może trwać dłużej niż 5 minut. W uzasadnionych przypadkach Przewodniczący Walnego Zgromadzenia może przedłużyć czas wystąpienia do 10 minut.
6. W razie przekroczenia dopuszczalnego czasu przemówienia lub odbiegnięcia od tematu, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zwraca mówcy uwagę, a jeżeli okaże się ona bezskuteczna odbiera mówcy głos.

§ 107[14]

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

§ 107[15]

1. Poza kolejnością przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela także głosu w sprawie formalnej.
2. Za sprawę formalną uważa się wniosek o:
    a) przerwę w obradach;
    b) ograniczenie czasu przemówień;
    c) zamknięcie listy mówców w danej sprawie;
    d) zamknięcie dyskusji w danej sprawie i przeprowadzenie głosowania;
    e) przerwanie obrad i odroczenie ich dalszej części na inny termin;
    f) przeprowadzenie głosowania tajnego;
    g) wnioski w innych sprawach formalnych mogących mieć znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad i głosowań, jak: sprawdzenie quorum, ponowne przeliczenie głosów, itp.
3. W sprawie formalnej poza wnioskodawcą może zabierać głos tylko jeden uprawniony do głosowania uczestnik Walnego Zgromadzenia popierający wniosek i jeden przeciwny wnioskowi.
4. Po zgłoszeniu wniosku w sprawie formalnej i wysłuchaniu, stosownie do ust. 3, głosów „za" i „przeciw" wnioskowi, przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza bezzwłocznie głosowanie w sprawie tego wniosku.

§ 107[16]

1. Po wyczerpaniu listy mówców oraz w przypadku przyjęcia wniosku określonego w § 107[15] ust. 2 i 3 przewodniczący Walnego Zgromadzenia, udziela głosu przewodniczącemu komisji wnioskowej w celu przedstawienia projektu uchwał i zgłoszonych do nich w toku dyskusji poprawek i wniosków.
2. Komisja wnioskowa przedstawia projekty uchwał zgłoszonych do nich poprawek oraz wniosków wraz ze swoją opinią.
3. Głosowanie nad projektami uchwał odbywa się w ten sposób, że najpierw poddaje się pod głosowanie poprawki, w pierwszej kolejności najdalej idące, a następnie projekt uchwały wraz z przyjętymi poprawkami.
4. Poprawki przyjmowanie są zwykłą większością głosów. Uchwały wraz z przyjętymi poprawkami przyjmowane są również zwykłą większością głosów chyba, że prawo spółdzielcze, ustawa lub Statut wymaga dla przyjęcia danej uchwały kwalifikowanej większości głosów.

§ 107[17]

1. Głosowanie jest jawne. Głosowanie tajne przeprowadza się tylko w sprawie wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej i Zarządu a także udzielania absolutorium członkom Zarządu i Radzie Nadzorczej. Głosowanie tajne zarządza przewodniczący Walnego Zgromadzenia także w innych sprawach, jeśli zażąda tego $^1/_5$ członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu.
2. Głosowanie jawne odbywa się w sprawie każdej uchwały oddzielnie przez podniesienie ręki na wezwanie Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia: „kto jest za uchwałą", a następnie: „kto jest przeciw uchwale" i „kto się wstrzymał".
3. Głosowanie tajne odbywa się przy pomocy kart do głosowania, ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni i z oznaczeniem uchwały, której głosowanie dotyczy. Uprawnieni do głosowania, głosujący za uchwałą wpisują na karcie do głosowania wyraz „TAK", a głosujący przeciw uchwale wyraz „NIE".
4. Komisja mandatowo-skrutacyjna oblicza głosy oraz ogłasza wynik głosowania, na podstawie którego przewodniczący Walnego Zgromadzenia stwierdza, czy uchwała została przyjęta. Wynik głosowania i stwierdzenie Przewodniczącego powinno być odnotowane w protokole Walnego Zgromadzenia w odniesieniu do każdej uchwały oddzielnie.
5. Ustalanie wyników głosowania na Walnym Zgromadzeniu może odbyć się przy pomocy specjalistycznego systemu i urządzeń elektronicznych służących do obliczania głosów, a w przypadku głosowania tajnego eliminujących możliwość identyfikacji jak głosowali poszczególni członkowie Spółdzielni.
6. Głosowanie jawne, o którym mowa w ust. 5 odbywa się poprzez podniesienie ręki i naciśnięcie odpowiedniego przycisku na urządzeniu elektronicznym, a tajne tylko poprzez naciśnięcie odpowiedniego przycisku na urządzeniu elektronicznym.
7. W przypadku głosowania, o którym mowa w ust. 5 protokół z głosowania wygenerowany automatycznie z elektronicznego systemu obliczania głosów stanowi podstawę ustalenia wyników głosowania i sporządzenia protokołu Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej oraz stanowi załącznik do protokołu tej komisji.

§ 107[18]

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w liczbie 9 osób spośród członków Spółdzielni.
2. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.

3. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie w siedzibie Spółdzielni, w terminie 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
4. Zgłoszenie kandydatur na członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
1) imienia i nazwiska kandydata,
2) imienia i nazwiska członka zgłaszającego kandydata,
3) uzasadnienia podawanej kandydatury.
5. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji i składają ustne oświadczenie w zakresie spraw dotyczących:
1) niekaralności,
2) merytorycznego przygotowania i posiadanych kompetencji lub kwalifikacji zawodowych,
3) ewentualnego przebiegu zatrudnienia w Spółdzielni,
4) prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
5) pozostawania w sporze ze Spółdzielnią oraz zalegania z opłatami,
6) liczby kadencji dotychczas pełnionych w Radzie Nadzorczej Spółdzielni,
7) dyspozycyjności do pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej,
8) wyrażenia zgody na kandydowanie.
6. Członkowie Spółdzielni mogą zadawać pytania kandydatom na członków Rady Nadzorczej, a kandydaci obowiązani są udzielić zgodnej z prawdą merytorycznej odpowiedzi.
7. Do zgłoszenia kandydatury członka nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie oraz informacje, o których mowa w ust. 5.
8. Komisja Wyborcza sporządza alfabetyczną listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.
9. Członkowie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
10. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych lub elektronicznego systemu obliczania głosów z zachowaniem wymogów tajności.
11. Jeżeli wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, to na kartach wyborczych są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
12. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
13. Głos jest nieważny, jeżeli:
1) zawiera większą liczbę nazwisk niż ustalona przez Komisję Wyborczą,
2) karta wyborcza jest przekreślona,
3) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
14. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
15. Jeżeli wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się zgodnie z § 107^{17} ust. 5, 6 i 7 to wyniki głosowania ustala się na podstawie protokołu, o którym mowa w § 107^{17} ust. 7 stanowiącym załącznik do protokołu komisji mandatowo – skrutacyjnej.
16. Bez względu na liczbę kandydatów do Rady Nadzorczej głosujący oddaje głos na kolejno wywoływanych kandydatów poprzez głosowanie na TAK za kandydatem, przy czym każdy członek głosujący może oddać maksymalnie tyle głosów ile jest miejsc do obsadzenia w Radzie Nadzorczej.
17. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się ponowne wybory spośród tych kandydatów.

18. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w statucie Spółdzielni.

§ 107[19]

1 Wnioski, opinie i dezyderaty w sprawach nie objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia mogą być zgłaszane przez jego uczestników tylko w punkcie „Wolne wnioski". W sprawach tych może być przeprowadzona dyskusja z ograniczeniem czasu przemawiania, ustalonym przez Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.

2 Zgłoszone wnioski, opinie i dezyderaty wpisuje się do protokołu bez głosowania i nie mają one charakteru uchwał obowiązujących członków Spółdzielni w rozumieniu art. 42 § 1 ustawy prawo spółdzielcze.

C. RADA NADZORCZA

§ 108

1. Rada Nadzorcza sprawuje nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z 9-ciu członków wybieranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni na okres 3-ech lat.
3. Kadencja Rady Nadzorczej trwająca 3 lata liczy się od dnia wyboru Rady przez Walne Zgromadzenie do dnia następnych wyborów.
4. Członkowie Rady mogą być wybrani na nie więcej niż 2 kolejno po sobie następujące kadencje.
5. Członek Rady Nadzorczej obowiązany jest działać w interesie i dla dobra całej Spółdzielni i za swoją pracę odpowiada przed Walnym Zgromadzeniem.
6. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
   a) odwołania przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów,
   b) zrzeczenia się mandatu,
   c) ustania członkostwa w Spółdzielni,
   d) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.
7. W razie utraty przez Członka Rady Nadzorczej mandatu przed upływem kadencji, w oparciu o przepis ust. 6 lit. b, c, d do Rady wchodzi do końca kadencji osoba, która w wyborach do tej Rady uzyskała kolejną największą ilość głosów. W przypadkach odwołania członka Rady, Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru uzupełniającego. W takich wyborach nie może kandydować odwołany Członek Rady Nadzorczej.

§ 109

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1) Uchwalanie planów gospodarczych.
2) Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
   a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych
   b) dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków
   c) przeprowadzanie kontroli sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
3) Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich.

4) Zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni
5) Wybór i odwoływanie członków Zarządu.
6) Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.
7) Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań gospodarczo-finansowych.
8) Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach: do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych.
9) Uchwalanie regulaminów dotyczących:
   a) *skreślono*,
   b) zawierania umów dotyczących ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu oraz prawa odrębnej własności,
   c) *skreślono*,
   d) wynajmowania lokali użytkowych oraz korzystania z nich,
   e) przestrzegania spokoju i porządku domowego,
   f) tworzenia i gospodarowania funduszami Spółdzielni,
   g) określania obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale,
   h) rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych budowlanych,
   i) Zarządu oraz regulaminu określającego zasady wynagradzania Zarządu,
   j) określenia zasad gospodarowania funduszem społeczno - kulturalnym,
   k) innych określonych w Statucie.
10) Uchwalanie szczegółowych zasad rozdziału kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale i garaże.
11) Ustalanie zasad prowadzenia i rozliczania kosztów inwestycji, zasad ustalania wysokości wkładów.
12) Zwoływanie Walnego Zgromadzenia w wypadkach określonych w Statucie.
13) skreślono
14) Rozpatrywanie w trybie postępowania wewnątrzspółdzielczego odwołań członków Spółdzielni od uchwał zarządu Spółdzielni w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa.
15) skreślono
16) Podejmowania uchwał w sprawie zawierania umów z biegłymi dla badań i analiz szczegółowych problemów.
17) Podejmowanie uchwał w sprawie przeznaczenia wolnych środków finansowych Spółdzielni.
18) Składanie sprawozdań ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 110

1. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
2. Uprawnienia kontrolne z ust. 1 mają również komisje Rady w ramach swoich kompetencji.
3. Członek Rady Nadzorczej nie ma prawa przeprowadzania kontroli i żądania sprawozdań oraz wyjaśnień.

§ 111

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady lub w razie jego nieobecności - Zastępca Przewodniczącego, zgodnie z przyjętym planem pracy - co najmniej raz na miesiąc.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady w terminie do 7-miu dni od daty wyboru.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej może być zwołane na wniosek Zarządu lub 4 członków Rady w terminie 2 tygodni od daty otrzymania pisemnego wniosku.
4. Członkowie Rady otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu, w wysokości 30% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 847 z późn. zm.), obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono. Wysokość tego wynagrodzenia będzie korygowana proporcjonalnie do obecności na posiedzeniach zgodnie z zapisem zawartym w Regulaminie Rady Nadzorczej.

4[1]. Przewodniczący Rady Nadzorczej otrzymuje za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu, w wysokości 40 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono. Wysokość tego wynagrodzenia będzie korygowana proporcjonalnie do obecności na posiedzeniach zgodnie z zapisem zawartym w Regulaminie Rady Nadzorczej.

5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, mogą uczestniczyć członkowie Zarządu, członkowie Spółdzielni oraz inni zaproszeni goście.

§ 112

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzą: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz oraz przewodniczący Komisji Rewizyjnej.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady. Prezydium Rady Nadzorczej nie jest władne do podejmowania uchwał.
3. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz inne komisje w miarę potrzeby.
4. Członek Rady Nadzorczej jest zobowiązany do pracy w jednej komisji stałej.
5. Członek Rady Nadzorczej może być Przewodniczącym tylko jednej stałej Komisji Rady, ale pełniąc ten obowiązek może przewodniczyć czasowej Komisji.
6. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres jej działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin Rady Nadzorczej uchwalany przez Walne Zgromadzenie.
7. Komisje realizują swoje zadania poprzez pracę:
   a) na swoich posiedzeniach,
   b) w zespołach tematycznych,
8. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w drodze głosowania imiennego a w sprawach osobowych w sposób tajny zwykłą większością głosów.

D. ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

§ 113

1. Zarząd składa się z 3-ech członków w tym z Prezesa i 2-ch wiceprezesów wybieranych i odwoływanych przez Radę Nadzorczą. Odwołanie nie wymaga uzasadnienia. Wybór Członków Zarządu dokonywany jest w drodze konkursu. W konkursie biorą udział jako obserwatorzy Członkowie

Spółdzielni (3-5), niebędący Członkami Rady Nadzorczej i pracownikami Spółdzielni, których deleguje (wybiera) Walne Zgromadzenie.

2. Członkowie Zarządu powinni posiadać niezbędne i odpowiednie kwalifikacje, a także doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych oraz wykazywać się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.

§ 114

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub w statucie dla innych organów, a w szczególności;
   a) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz zawierania umów dotyczących ustanawiania spółdzielczych praw do lokali, prawa odrębnej własności, a także wynajmu lokali użytkowych,
   b) sporządzanie projektów planów gospodarczych i inwestycyjnych oraz programów działalności społecznej i kulturalnej,
   c) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
   d) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
   e) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie,
   f) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
   g) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie,
   h) udzielanie pełnomocnictw,
   i) współdziałanie z organami władzy samorządowej i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
4. Zarząd zobowiązany jest umieszczać na tablicach ogłoszeń uchwały Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej, za wyjątkiem Statutu.

§ 115

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik w zakresie swego umocowania.
2. Oświadczeni, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione składają swoje podpisy.
3. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju i czynności szczególnych.
4. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni wymaga uprzednio zgody Rady Nadzorczej.
5. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni. Podział czynności w ramach wewnętrznej struktury Zarządu oraz zasady organizacji pracy określa regulamin Zarządu Spółdzielni.

§ 116

1. Z członkami zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy - w zależności od powierzonego stanowiska - na podstawie umowy o pracę albo powołania.
2. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

E. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 117

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni lub mających zawarte ze spółdzielnią umowy o dostawę i usługi. Naruszenie zakazu konkurencyjności stanowi podstawę do odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 3 Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.
5. W takim wypadku Rada Nadzorcza składa niezwłocznie wniosek do Zarządu o umieszczenie w porządku obrad Walnego Zgromadzenia sprawy odwołania zawieszonego w pełnieniu czynności członka Rady Nadzorczej. Walne Zgromadzenie winno się odbyć w terminie dwóch miesięcy od daty zawieszenia.
6. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

§ 118

1. Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba że nie ponosi winy.
2. Rada Nadzorcza i Zarząd Spółdzielni są odpowiedzialni w ramach swych uprawnień i obowiązków za bezpieczeństwo mieszkańców budynków nadzorowanych przez władze Spółdzielni i zobowiązani do zmiany infrastruktury dla celów bezpieczeństwa.

§ 119

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić pracownicy Spółdzielni, osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej.

IV. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 120

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
3. *skreślony*
4. Spółdzielnia rozlicza działalność gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni bezwynikowo, zwiększając odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
5. Wynik finansowy z pozostałej działalności Spółdzielni, a także z działalności gospodarczej stanowi nadwyżkę bilansową.
6. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów ekonomiczno-finansowych opracowanych przez Zarząd i uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

§ 121

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami.

§ 122

Funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni z wpłat członków oraz innych środków, określonych w odrębnych przepisach są fundusze:
1) fundusz udziałowy, powstający z wpłat udziałów członkowskich i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
2) fundusz zasobowy, powstający z wpłat wpisowego, wnoszonych przez członków i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
4) fundusz aktualizacji aktywów i pasywów.

§ 123

Spółdzielnia tworzy fundusze celowe:
1) Fundusz remontowy, powstający z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami lokalowymi oraz z innych źródeł.
1a) Fundusz społeczno- kulturalny, powstający z części nadwyżki bilansowej w wysokości określonej uchwałą Walnego Zgromadzenia nie wyższej jednak niż 0,5% nadwyżki bilansowej.
2) Inne fundusze celowe, tworzone na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia.

§ 124

Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami Spółdzielni określają Regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

§ 125

Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego. Umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.

§ 126

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągać, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.

§ 127

Nadwyżka bilansowa przeznaczona jest na fundusz remontowy i fundusz społeczno- kulturalny oraz inne fundusze celowe na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 128

1. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy w następującej kolejności:
   1) fundusz zasobowy,
   2) fundusz udziałowy.
2. W przypadku, gdy straty Spółdzielni przekraczają wymienione fundusze Spółdzielnia przeznacza na pokrycie strat bilansowych środki finansowe z funduszu remontowego mienia Spółdzielni.

§ 129

1. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy. Po zakończeniu roku obrachunkowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe, w tym bilans i rachunek zysków i strat.
2. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli sprawozdanie było badane, wykłada się w lokalu Spółdzielni na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom, zapoznania się z tymi sprawozdaniami.
3. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym przedmiocie podejmuje Rada Nadzorcza.
4. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.

XV. LUSTRACJA

§ 130

1. Spółdzielnia zobowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości swego działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji. W okresie budowania w Spółdzielni budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków, a także w stanie likwidacji Spółdzielni, lustrację przeprowadza się corocznie.

2. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części swej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 1/5 członków Spółdzielni.
3. Jeżeli Spółdzielnia nie podda się badaniu lustracyjnemu, Związek Rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza przeprowadza z własnej inicjatywy badanie lustracyjne działalności Spółdzielni na jej koszt.

§ 131

1. Lustrator obowiązany jest zawiadomić Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Zarząd o rozpoczęciu lustracji, którzy zobowiązani są niezwłocznie zawiadomić członków Rady Nadzorczej. Członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do uczestniczenia w lustracji.
2. Lustrator uprawniony jest do przeglądu ksiąg i wszelkich dokumentów oraz do bezpośredniego sprawdzania stanu majątkowego, a organy i pracownicy Spółdzielni zobowiązani są do udzielania mu żądanych wyjaśnień i wszelkiej pomocy.
3. W czasie lustracji Zarząd winien zorganizować dyżury tych członków Rady, którzy uczestniczą w lustracji.

§ 132

1. Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który przedkłada Zarządowi i Radzie Nadzorczej. Protokół sporządzony przez lustratora ma moc dokumentu urzędowego.

1a. Na podstawie protokołu z lustracji przeprowadzający ją Związek Rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza opracowuje wnioski polustracyjne oraz przekazuje je Zarządowi i Radzie Nadzorczej Spółdzielni.

1b. Zarząd zobowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację oraz Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

2. Zarząd obowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informację o ich realizacji.
3. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

§ 133

1. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej ma prawo żądać informacji, dokumentów i danych, dotyczących organizacji i działalności Spółdzielni niezbędnych do dokonywania oceny zgodności z prawem i gospodarności działalności Spółdzielni.
2. W przypadku podejrzenia naruszenia prawa przez Spółdzielnię minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa występuje do właściwego Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej z wnioskiem o przeprowadzenie lustracji.
Lustrację przeprowadza się na koszt Spółdzielni. Lustracja może obejmować całość albo część działalności Spółdzielni albo tylko określone zagadnienia.
3. Lustrację, o której mowa w ust. 2, Związek Rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza ma obowiązek wszcząć w ciągu 30 dni od dnia otrzymania wniosku. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może wystąpić z wnioskiem o lustrację danej spółdzielni nie częściej niż raz w roku.

4. Podmiot przeprowadzający lustrację obowiązany jest przesłać protokół z czynności lustracyjnych ministrowi.
5. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może wykonywać uprawnienia Krajowej Rady Spółdzielczej lub związku rewizyjnego wobec spółdzielni mieszkaniowej określone w ustawie Prawo spółdzielcze, z wyjątkiem określonych w art. 114 i art. 115, jeżeli uprawnień tych nie wykonuje Krajowa Rada Spółdzielcza lub związek rewizyjny .

XVI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 134

1. Postanowienia niniejszego Statutu nie naruszają praw już nabytych.
2. Powyższy jednolity tekst Statutu został sporządzony z uwzględnieniem poprawek uchwalonych przez Walne Zgromadzenie SM „Podwawelska" w dniu 26.07.2014r. - uchwała Nr 15/2014; w dniu 13.06.2015r. - uchwała 10/2015, w dniu 11.06.2016r. - uchwały: 11/2016r.; 12/2016r.; 13/2016r.; 14/2016r.; 15/2016r. oraz w dniu 16.06.2018r. - uchwały: 2/2018r., w dniu 28.03.2023 r. : uchwały: 2/2023, 3/2023 i 4/2023.