STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ IM. T. KOŚCIUSZKI W KRAKOWIE

Tekst jednolity na dzień 07.12.2023 roku.

Rejestracja w KRS w dniu 05.02.2024 roku.

Sygnatura sprawy: KR.XI NS-REJ.KRS/001901/24/395

TEKST JEDNOLITY STATUTU

na dzień 07.12.2023 r.

Spis treści

Dział I. PRZEPISY WSTĘPNE ... 3
Dział II. ORGANY SPÓŁDZIELNI ... 4
Rozdział 1. WALNE ZGROMADZENIE ... 4
A. Informacje ogólne ... 4
B. Wybory do Rady Nadzorczej ... 7
C. Szczegółowy tryb prowadzenia obrad i podejmowania uchwał ... 8
D. Procedura zmiany statutu ... 14
Rozdział 2. RADA NADZORCZA ... 15
Rozdział 3. ZARZĄD ... 17
Rozdział 4. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU ... 18
Rozdział 5. RADY OSIEDLI ... 18
Rozdział 6. SAMORZĄDY MIESZKAŃCÓW NIERUCHOMOŚCI ... 19
Dział III CZŁONKOWIE ... 19
Rozdział 1. CZŁONKOWIE ... 19
Rozdział 2. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW ... 21
Rozdział 3. WPISOWE, UDZIAŁY ... 23
Rozdział 4. USTANIE CZŁONKOSTWA ... 23
Dział IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE ... 24
Dział V. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI ... 24
Dział VI. PRAWO DO LOKALU I ZAMIANA LOKALI ... 26
A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego ... 26
B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ... 28
C. Prawo odrębnej własności lokalu. ... 30
D. Zamiana lokali ... 31
Dział VII. UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY ... 32
Rozdział VIII. ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU ... 34
Dział IX. NAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH SPÓŁDZIELNI ... 35
Dział X. LUSTRACJA ... 35
Dział XI. PRZEPISY KOŃCOWE ... 35

Dział I. PRZEPISY WSTĘPNE

§1

Nazwa Spółdzielni: Spółdzielnia Mieszkaniowa im. T. Kościuszki w Krakowie, zwana w dalszej części tekstu „Spółdzielnią".

§2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Kraków.
2. Spółdzielnia działa na terenie miasta Krakowa.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. W skład Spółdzielni wchodzą osiedla:
   1) Bronowice Nowe,
   2) Głowackiego-Rydla,
   3) Wrocławska,
   4) Zwierzyniec.
5. Zmiana zasięgu osiedla wymaga zgody Rady danego Osiedla.

§3

1. *Skreślono.*
2. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
3. *Skreślono.*

§4

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. Spółdzielnia dla zabezpieczenia prawidłowego funkcjonowania powołuje odpowiednie organy, których kompetencje określa niniejszy Statut.
3. W celu prowadzenia działalności i usług na rzecz członków, Spółdzielnia zatrudnia pracowników oraz osoby na podstawie umowy cywilnoprawnej.

§5

1. Celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych oraz innych potrzeb członków i ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a nadto lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
   1) prowadzenie wspólnej działalności gospodarczej w interesie swoich członków, w tym działalności inwestycyjnej,
   2) nabywanie potrzebnych jej nieruchomości drogą: zakupu, zamiany lub pozyskiwania w wieczyste użytkowanie,
   3) prowadzenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni oraz zarządzanie majątkiem własnym.
3. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, Spółdzielnia może przekazywać członkom:
   1) lokale mieszkalne na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
   2) lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych na zasadach odrębnej własności.
4. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze, zwanej dalej „prawem spółdzielczym", ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwanej dalej „ustawą", innych ustaw oraz niniejszego statutu i uchwalonych na jego podstawie regulaminów.

Dział II. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§6

Organami Spółdzielni są:

1. Walne Zgromadzenie,
2. Rada Nadzorcza,
3. Zarząd,
4. Rady Osiedli,
5. Samorządy Mieszkańców Nieruchomości.

§7

1. W skład organów Spółdzielni, z wyłączeniem Zarządu, mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni niemający pełnej zdolności do czynności prawnych nie posiada biernego prawa wyborczego do organów Spółdzielni.
3. Członkiem Rady Osiedla może być tylko członek Spółdzielni zamieszkały w danym osiedlu.
4. Członkiem Samorządu Mieszkańców Nieruchomości może być tylko członek spółdzielni zamieszkały w tej nieruchomości.

§8

1. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 2, 3 i 4 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Odwołanie członka Zarządu i Rady Nadzorczej odbywa się także w głosowaniu tajnym.
3. Na listach kandydatów do organów Spółdzielni obowiązuje kolejność alfabetyczna.

§9

1. Członek organu spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą, w sprawie która jego bezpośrednio dotyczy.
2. *Skreślono.*

Rozdział 1. WALNE ZGROMADZENIE

A. Informacje ogólne

§ 10

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i zawierać imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisywaniu listy obecności, oryginału pełnomocnictwa. W przypadku przerwania posiedzenia Walnego Zgromadzenia, zgodnie z § 16 ust. 4, pełnomocnictwo udzielone przez członka do jego reprezentacji obowiązuje także w dniu wznowionego posiedzenia, chyba że członek zawiadomił spółdzielnię o odwołaniu pełnomocnictwa.
3. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
4. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia i stanowi odrębny punkt porządku obrad. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach Spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.
5. Pełnomocnictwo winno być dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
6. Członek Zarządu Spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu.
7. Pracownik Spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu.
8. Osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników.

9. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych.
10. Każdy członek Spółdzielni dysponuje jednym głosem, bez względu na ilość posiadanych udziałów.
11. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
12. Członek ma prawo korzystać na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnieni do zabierania głosu.

§ 11

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
   1) uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej Spółdzielni,
   2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach,
   3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
   4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu z lustracji oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
   5) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
   6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
   7) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
   8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
   9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
   10) uchwalanie zmian Statutu Spółdzielni,
   11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku spółdzielczego, wystąpienia ze związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
   12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
   13) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
   14) uchwalanie Regulaminu Rady Nadzorczej,
   15) uchwalanie Regulaminu Wynagradzania Członków Zarządu,
   16) uchwalanie Regulaminu Funduszu Remontowego,
   17) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
   18) podejmowanie uchwał w sprawie prowadzenia działalności gospodarczej, związanej bezpośrednio z realizacją podstawowego celu działania Spółdzielni, w tym inwestycji o wartości powyżej 200 tys. zł, dokonywanych w majątku Spółdzielni, w rozumieniu art. 40 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 12

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd może zwołać Walne Zgromadzenie w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie Rady Nadzorczej oraz 1/10 (jednej dziesiątej) ogólnej liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione na piśmie i określać cel zwołania Walnego Zgromadzenia.
5. Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
6. Walne Zgromadzenie zwołuje się również w trybie art.108a i 108b ustawy Prawo spółdzielcze, regulujących tryb i zasady podziału Spółdzielni.

§ 13

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd zawiadamia wszystkich członków na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia, poprzez umieszczenie zawiadomienia we wszystkich euro-skrzynkach Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni. Ponadto treść zawiadomienia wywiesza się w siedzibie Spółdzielni i na klatkach w budynkach Spółdzielni, z pominięciem projektów uchwał, o których mowa w ust. 2 pkt 2.
2. Zawiadomienie powinno zawierać:
   1) informacje o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
   2) projekty uchwał opracowane przez Zarząd i Radę Nadzorczą oraz zgłoszone przez członków z uwzględnieniem § 14 ust. 2 Statutu,
   3) informację o terminie i warunkach zgłaszania przez członków projektów uchwał i żądań uzupełnienia porządku obrad oraz o terminie zgłaszania poprawek do uchwał, w trybie określonym w § 14 Statutu,
   4) informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań, projektów uchwał oraz poprawek, które będą przedmiotem obrad, a także o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami w siedzibie Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni.
3. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć, w terminie określonym w ust. 1, Związkowi Rewizyjnemu, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Radzie Spółdzielczej.
4. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć - co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia - członkowi, który wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej o wykluczeniu lub wykreśleniu go ze Spółdzielni albo od uchwały o wygaśnięciu przysługującego członkowi spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
5. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta (w przypadku gdy zostało poddane badaniu), roczne sprawozdanie Rady Nadzorczej oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad, wykłada się w lokalu Spółdzielni i publikuje się na stronie internetowej Spółdzielni w strefie dla członków co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi dokumentami.
6. Projekty uchwał objęte porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia, o których mowa w § 14 ust. 1 i 2, w formie papierowej umieszcza się we wszystkich euroskrzynkach członków Spółdzielni co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

§ 14

1. Projekty uchwał i żądania umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza oraz członkowie Spółdzielni.
2. Projekt uchwały w sprawie należącej do kompetencji Walnego Zgromadzenia, zgłaszanej przez członków Spółdzielni, musi być poparty przez co najmniej 10 członków. Treść tak zgłoszonych projektów uchwał podaje się do wiadomości Zarządu, Rady Nadzorczej oraz członków poprzez umieszczenie ich treści wraz z uzasadnieniem autorów, podaniem imion i nazwisk autorów (osób popierających projekt uchwały) na stronie internetowej Spółdzielni w „Strefie Członkowskiej".
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, który został podany do wiadomości w trybie § 13 ust. 1 i 2 Statutu, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
4. Projekty uchwał oraz uzupełnienia do porządku obrad podanego członkom może z własnej inicjatywy wprowadzić również Rada Nadzorcza i Zarząd.
5. Uzupełniony porządek obrad o treść zgłoszonych projektów uchwał, o których mowa w ust. 3 i 4 podaje się do wiadomości członków i uprawnionych instytucji na 14 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia poprzez wywieszenie na klatkach budynków Spółdzielni i w siedzibie Spółdzielni oraz poprzez umieszczenie na stronie internetowej Spółdzielni. Uzupełniony porządek obrad wywieszony w budynkach powinien zawierać informację o możliwości zapoznania się w siedzibie Spółdzielni i na stronie internetowej z uzasadnieniem autorów zgłaszających projekty uchwał, a także informację o możliwości i terminie składania poprawek do projektów uchwał oraz o terminie ich publikacji na stronie internetowej Spółdzielni.

6. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Treść zgłoszonych poprawek podaje się do wiadomości członków poprzez umieszczenie ich treści wraz z uzasadnieniem autorów na stronie internetowej nie później niż na 1 dzień przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
7. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni zgodnie z ust. 2 powyżej. Treść wszystkich projektów uchwał i poprawek podaje się do wiadomości członkom na stronie internetowej Spółdzielni, nie później niż na 1 dzień przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia oraz wręcza się w dniu obrad w formie pisemnej wszystkim członkom uczestniczącym w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia.

B. Wybory do Rady Nadzorczej

§15

1. Jeżeli w porządku obrad Walnego Zgromadzenia znajdują się wybory członków do Rady Nadzorczej i delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, wówczas obowiązuje następujący tryb przeprowadzenia tych wyborów:
   1) najpóźniej na 28 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia Zarząd zawiadamia wszystkich członków o potrzebie zgłaszania kandydatów do Rady Nadzorczej lub na delegatów na zjazd, poprzez wywieszenie informacji na klatkach budynków Spółdzielni i w siedzibie Spółdzielni oraz poprzez jej zamieszczenie na stronie internetowej Spółdzielni; informacja musi zawierać termin, miejsce i warunki zgłaszania kandydatów, określone w pkt 4,
   2) wybory do Rady Nadzorczej i delegatów na zjazd przeprowadza się spośród nieograniczonej liczby kandydatów - zgłoszonych członków Spółdzielni,
   3) kandydatów zgłasza się w siedzibie Spółdzielni na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia,
   4) zgłoszenie, o którym mowa w pkt 3, musi zawierać:
      a) pisemną zgodę na kandydowanie i na upublicznienie imienia i nazwiska kandydata,
      b) listę co najmniej 10 członków popierających kandydata z danego osiedla,
      c) pisemne oświadczenia kandydata o nie prowadzeniu działalności konkurencyjnej i nie pozostawaniu w konflikcie interesów wobec Spółdzielni, w rozumieniu art. 56 § 3 ustawy prawo spółdzielcze oraz zgodnie z wymogami Statutu podanymi w § 42 ust. 5 oraz w § 35 ust. 2 pkt 2 i ust. 3,
      d) krótką charakterystykę kandydata określającą jego przydatność do pracy w Radzie Nadzorczej,
      e) pisemne oświadczenie kandydata o niezaleganiu na rzecz Spółdzielni z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1561 z późniejszymi zmianami) powyżej wysokości sumy swoich 3 (trzech) miesięcznych naliczeń. Oświadczenie podlega weryfikacji w formie zaświadczenia wystawionego przez SMK.
   5) Kandydatury członków zgłoszone po terminie określonym w pkt 3 lub bez dokumentów określonych w pkt 4 nie będą umieszczane na liście kandydatów ani na kartach wyborczych, o których mowa w pkt 6;
   6) Zarząd sporządza wykaz prawidłowo zgłoszonych kandydatów i podaje do wiadomości członków na 14 dni przed datą Walnego Zgromadzenia poprzez wywieszenie na klatkach schodowych budynków Spółdzielni listy kandydatów ułożonej w porządku alfabetycznym w ramach każdego osiedla, wraz z informacją o możliwości zapoznania się z danymi o kandydatach zawartych w zgłoszeniach, o których mowa w § 15 ust. 1 pkt 4, na stronie internetowej Spółdzielni w strefie dla członków oraz w siedzibie Spółdzielni; protokół czynności określonych w ust. 1 pkt 1-6 wraz z listą kandydatów oraz wydrukowanymi i ostemplowanymi pieczęcią Spółdzielni kartami wyborczymi, zawierającymi listy kandydatów ułożone alfabetycznie w ramach osiedli, Zarząd przekazuje komisji wyborczej Walnego Zgromadzenia.
2. Rozpoczęcie wyborów poprzedzone jest autoprezentacją kandydatów i odpowiedziami na pytania zadawane z sali, w ramach czasu wyznaczonego przez Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia. Przed rozpoczęciem obrad w dniu wyborów kandydaci mogą również prezentować i rozdawać własne pisemne materiały wyborcze.

3. Wybory przeprowadza się w głosowaniu tajnym metodą elektroniczną, chyba że podjęta zostanie uchwała o przeprowadzeniu wyborów w głosowaniu tajnym metodą tradycyjną. Z wnioskiem o podjęcie uchwały w sprawie przeprowadzenia głosowania metodą tradycyjną może wystąpić co najmniej 1/10 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu. Wybory przeprowadza się w formie elektronicznej na zasadach określonych w § 31 ust. 3 Statutu.
4. Zasady przeprowadzenia wyborów w głosowaniu tajnym metodą elektroniczną są następujące:
   1) głosowanie obywa się na zasadach wskazanych w § 31 ust. 3, z zastrzeżeniem punktów poniższych;
   2) głosowanie odbywa się oddzielnie na każdego kandydata umieszczonego na liście kandydatów za pomocą urządzenia elektronicznego poprzez wybór opcji: "za" lub "przeciw", z zastrzeżeniem, że wyniku głosowania na kandydatów w ramach poszczególnych osiedli, o których mowa w art. 35 ust. 2 pkt 1 Statutu, ogłaszane są po wyczerpaniu głosowania nad wszystkimi kandydatami zgłoszonymi w ramach danego osiedla;
   3) mandaty mogą objąć tylko kandydaci, którzy uzyskali bezwzględną większość głosów;
   4) w wypadku otrzymania przez kilku kandydatów z tego samego osiedla, którzy uzyskali wymaganą w pkt 3 większość, jednakowej liczby głosów „za” i zarazem kandydatów tych jest więcej niż nieobjętych mandatów należnych temu osiedlu, wówczas mandat przypada kandydatowi lub kandydatom, którzy uzyskali mniejszą liczbę głosów „przeciw”, a jeżeli i ta liczba jest równa – zarządza się dodatkowe głosownia dotyczące kandydatów o równej liczbie głosów, w których decydują: w pierwszej kolejności większa liczba głosów „za”, a w drugiej kolejności mniejsza liczba głosów „przeciw”.
5. W wypadku podjęcia uchwały o przeprowadzeniu wyborów w głosowaniu tajnym metodą tradycyjną, zasady głosowania są następujące:
   1) komisja mandatowo-skrutacyjna wręcza uprawnionym do głosowania karty wyborcze o identycznym brzmieniu;
   2) Przewodniczący Walnego Zgromadzenia wyznacza czas na wypełnienie kart; po upływie tego czasu członkowie, przy obecności członków komisji mandatowo-skrutacyjnej, po okazaniu mandatu, podchodzą do urny i wrzucają do niej swoje karty do głosowania;
   3) głosujący stawia znak "X" na karcie do głosowania w kratce z lewej strony obok nazwisk najwyżej tylu kandydatów, na których oddaje głos, ile mandatów ma być obsadzonych w ramach poszczególnych osiedli; przez znak „X” rozumie się co najmniej dwie linie, które przecinają się w obrębie kratki;
   4) za nieważny uznaje się głos, jeżeli:
      a) na karcie do głosowania postawiono znak ,,X” w kratce z lewej strony obok nazwisk większej liczby kandydatów niż liczba mandatów, które mają być obsadzone w ramach poszczególnych osiedli lub nie postawiono tego znaku w kratce z lewej strony obok nazwiska żadnego kandydata;
      b) karta do głosowania została podarta lub w inny sposób uszkodzona, przy czym dopisanie na karcie do głosowania dodatkowych nazwisk albo poczynienie innych znaków lub dopisków na karcie do głosowania, w tym w kratce lub poza nią, nie wpływa na ważność oddanego na niej głosu;
   5) po zakończeniu głosowania komisja mandatowo-skrutacyjna liczy ilość oddanych kart, ustala ilość kart ważnych i nieważnych oraz liczy liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów, a następnie sporządza i odczytuje protokół wyników wyborów, które ustala się według następujących zasad:
      a) kandydaci, którzy uzyskali bezwzględną większość głosów, obejmują w kolejności odpowiadającej liczbie uzyskanych głosów mandaty należne poszczególnym osiedlom, zgodnie z § 35 ust. 2 pkt 1;
      b) jeżeli kilku kandydatów z tego samego osiedla spełniających warunki określone w lit. a) uzyska jednakową liczbę głosów i zarazem kandydatów tych jest więcej niż nieobjętych mandatów należnych temu osiedlu, zarządza się dodatkowe głosownia dotyczące kandydatów o równej liczbie głosów.

C. Szczegółowy tryb prowadzenia obrad i podejmowania uchwał

§16

1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób i w terminach określonych w § 13 i § 14 Statutu.

Postanowienie to nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.

3. Walne Zgromadzenie może zmienić kolejność rozpatrywanych spraw objętych porządkiem obrad, skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć je do następnego Walnego Zgromadzenia.
4. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad przed wyczerpaniem porządku obrad. Uchwała powinna określić termin zwołania kontynuacji przerwanego Walnego Zgromadzenia nie dłuższy niż 14 dni. Zarząd jest zobowiązany do zwołania kontynuacji przerwanego Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia o przerwaniu obrad. O czasie i miejscu kontynuacji obrad Zarząd powiadamia członków poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicach ogłoszeń w budynkach. W takim przypadku nie obowiązują zapisy o warunkach i terminach zwoływania Walnego Zgromadzenia określone w § 13 Statutu.
5. W sprawach nieuregulowanych w przepisach prawa i Statucie, w zakresie obradowania i podejmowania uchwał rozstrzyga na bieżąco Prezydium Walnego Zgromadzenia.

§17

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez Radę Nadzorczą członek Rady.
2. Otwierający Walne Zgromadzenia zarządza wybór trzyosobowego Prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
4. Członkowie Prezydium Walnego Zgromadzenia są wybierani w głosowaniu jawnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów uprawnionych do udziału w Walnym Zgromadzeniu.
5. Prawo zgłaszania kandydatów do Prezydium przysługuje każdemu uprawnionemu do głosowania członkowi Spółdzielni obecnemu na Walnym Zgromadzeniu.
6. W skład Prezydium mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni, przedstawiciele ustawowi członków oraz osoby będące pełnomocnikami członków - osób prawnych, z zastrzeżeniem ust. 3.
7. W przypadku braku kandydatów na Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia, prowadzenie Walnego Zgromadzenia przejmuje osoba otwierająca jego obrady.

§18

1. Po przeprowadzeniu wyboru Prezydium Walnego Zgromadzenia, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie Przewodniczącemu obrad.
2. Do:
   1) Zastępcy Przewodniczącego należy czasowe wyręczanie Przewodniczącego w przewodniczeniu obradom, prowadzenie listy osób zgłaszających się do głosu, komunikowanie się z komisjami,
   2) Sekretarza należy nadzór nad prowadzeniem listy obecności i protokołowanie obrad. Przewodniczący może zwrócić się do członka Prezydium o wykonanie określonych czynności związanych z prowadzeniem obrad lub głosowaniem.

§19

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

§20

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

§21

1. Walne Zgromadzenie wybiera komisje w składzie co najmniej 2 osób:
   1) mandatowo-skrutacyjną,
   2) wnioskową,
   3) wyborczą, jeżeli wybory są w porządku obrad.
2. W skład komisji mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni oraz przedstawiciele ustawowi członków nie mających pełnej lub ograniczonej zdolności do czynności prawnych i pełnomocnicy członków-osób prawnych.
3. Każda komisja wybiera ze swojego grona przewodniczącego i sekretarza.
4. Dopuszcza się łączenie komisji wnioskowej z komisją mandatowo – skrutacyjną.

§22

1. Do zadań komisji mandatowo-skrutacyjnej należy:
   1) sprawdzenie, czy Walne Zgromadzenie zostało zwołane zgodnie z przepisami prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 12 - 13 Statutu,
   2) ustalenie (wg rejestru członków; na podstawie list obecności) liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu oraz sprawdzenie czy pełnomocnicy mają pełnomocnictwa spełniające wymogi formalno-prawne, czy przedstawiciele ustawowi członków nie mających pełnej lub ograniczonej zdolności do czynności prawnych i pełnomocnicy członków osób prawnych legitymują się odpowiednimi uprawnieniami,
   3) obliczanie głosów oddanych w głosowaniach jawnych,
   4) przeprowadzanie tajnych wyborów, obliczanie głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oraz ogłaszanie wyniku wyborów,
   5) przeprowadzanie tajnego głosowania oraz obliczanie głosów i ogłaszanie wyników tego głosowania,
   6) w przypadku głosowania tajnego metodą tradycyjną, prowadzenie ewidencji kart do głosowania określonych w § 31 ust. 4 pkt 2; ewidencja musi zawierać bilans kart przyjętych, wydanych i niewykorzystanych oraz bilans kart wydanych i zwróconych
   7) sporządzenie protokołu ze wszystkich czynności określonych w pkt 1-6; protokół podpisują wszyscy członkowie komisji.

§23

Do zadań komisji wnioskowej należy przyjmowanie zgłoszonych przez członków w toku obrad wniosków i przedstawienie ich Walnemu Zgromadzeniu w formie protokołu.

§24

1. Do zadań komisji wyborczej należy:
   1) Do zadań Komisji Wyborczej należy sprawdzenie przekazanego przez Zarząd wykazu kandydatów zgłoszonych w trybie § 15 ust.1 punkt 1-6, do Rady Nadzorczej lub na zjazd delegatów związku rewizyjnego i ewentualnie dokonanie uaktualnień i skreśleń na kartach wyborczych, jeżeli kandydat nie odpowiada wymogom Statutu lub wycofał swoją kandydaturę,
   2) sprawdzenie czy kandydat złożył odpowiednie dokumenty wymagane w § 15 ust. 1 pkt 4 Statutu,
   3) zweryfikowane w porządku alfabetycznym listy kandydatów i kart wyborczych do Rady Nadzorczej Spółdzielni lub delegatów na zjazd związku rewizyjnego i przekazanie ich do Prezydium Walnego Zgromadzenia.

§25

Z dokonanych czynności komisje sporządzają protokoły na opracowanych przez Spółdzielnię formularzach. Protokoły podpisane przez wszystkich członków komisji, przekazywane są Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.

§26

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad, z uwzględnieniem § 20.
2. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady Walnego Zgromadzenia referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy, przedstawiciel grupy członków wnoszących projekt uchwały lub inna osoba upoważniona przez Zarząd Spółdzielni.
3. Po zreferowaniu sprawy Przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję; w pierwszej kolejności udzielając głosu osobom wnoszącym pytania.
4. Wystąpienie w dyskusji nie może trwać dłużej niż 3 minuty. W uzasadnionych przypadkach Przewodniczący Walnego Zgromadzenia może przedłużyć czas wystąpienia do 5 minut.
5. W razie przekroczenia czasu przemówienia lub odbiegnięcia od tematu Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zwraca mówcy uwagę, a jeżeli okaże się ona bezskuteczna odbiera mówcy głos.

§27

1. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu w dyskusji według 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 Krajowej Rady Spółdzielczej. Czas wystąpień poza kolejnością jest ograniczony wg tej samej zasady obowiązującej uczestniczących w dyskusji.

§28

1. Poza kolejnością Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela także głosu w sprawie formalnej.
2. Za sprawę formalną uważa się wniosek o:
   1) przerwę w obradach,
   2) ograniczenie lub przedłużenie czasu przemówień,
   3) zamknięcie listy mówców w danej sprawie,
   4) zamknięcie dyskusji w danej sprawie i przeprowadzenie głosowania,
   5) przerwanie obrad i odroczenie ich dalszej części na inny termin,
   6) przeprowadzenie głosowania tajnego,
   7) wnioski w innych sprawach formalnych mogących mieć znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad lub głosowań, jak: sprawdzenie quorum, ponowne przeliczenie głosów itp.
3. W sprawie formalnej poza wnioskodawcą może zabierać glos 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.

§ 29

Po wyczerpaniu listy uczestników dyskusji nad poszczególnymi sprawami lub uchwałami oraz w przypadku przyjęcia wniosku o zamknięcie listy mówców w danej sprawie, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie.

§30

1. Głosowanie jest jawne. Głosowanie tajne przeprowadza się tylko w sprawie wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej oraz udzielenia absolutorium członkom Zarządu.
2. Głosowanie tajne zarządza Przewodniczący Walnego Zgromadzenia także w innych sprawach, jeśli zażąda tego 1/10 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu.
3. Głosowanie nad uchwałami odbywa się w ten sposób, że najpierw poddaje się pod głosowanie poprawki, w pierwszej kolejności najdalej idące, a następnie projekty uchwał wraz z przyjętymi poprawkami.
4. Uchwały i poprawki do uchwał podejmowane są bezwzględną większością głosów, chyba że ustawa lub statut wymaga kwalifikowanej większości, a w szczególności:
   1) większością trzech czwartych głosów dla uchwał w przedmiocie likwidacji Spółdzielni i przywrócenia działalności po jej postawieniu w stan likwidacji, pod warunkiem, że w zgromadzeniu uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania;
   2) większości trzech czwartych głosów dla uchwał w przedmiocie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej bez względu na frekwencję w zgromadzeniu członków uprawnionych do głosowania;
   3) większością dwóch trzecich głosów dla uchwał w przedmiocie uchwalenia i zmiany Statutu, odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji oraz połączenia Spółdzielni.

§31

1. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu przeprowadza się z zasady w formie elektronicznej.
2. Elektroniczne głosowanie przeprowadza się przy wsparciu technicznym zatrudnionej przez Zarząd firmy zewnętrznej, zobowiązanej m.in. do niezbędnego instruktażu uczestników Walnego Zgromadzenia.
3. Zasady głosowania w formie elektronicznej są następujące:
   1) członek spółdzielni po otrzymaniu mandatu uprawniającego go do głosowania otrzyma urządzenie umożliwiające elektroniczne głosowanie zawierające przycisk „za” i „przeciw”;
   2) Komisja Mandatowo-Skrutacyjna sprawdza czy każdy członek spółdzielni posiada urządzenie umożliwiające mu prawidłowe elektroniczne głosowanie; Komisja współuczestniczy również w testowaniu urządzeń i w instruktażu członków do ich prawidłowego użycia w trakcie elektronicznego głosowania,
   3) głosowanie elektroniczne odbywa się poprzez naciśniecie odpowiedniego przycisku „za” lub „przeciw”,
   4) komisja Mandatowo-Skrutacyjna na bieżąco kontroluje i ocenia prawidłowość elektronicznego głosowania,
   5) z każdego głosowania Komisja Mandatowo-Skrutacyjna sporządza protokół, który podpisują członkowie Komisji i przekazują go Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia który odczytuje wyniki głosowania.
4. W przypadku konieczności prowadzenia głosowania metodą tradycyjną, tryb postępowania jest następujący:
   1) głosowanie jawne odbywa się w sprawie każdej uchwały oddzielnie przez okazanie mandatu na wezwanie Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia „kto jest za uchwałą”, a następnie „kto jest przeciw uchwale ",
   2) głosowanie tajne odbywa się przy pomocy kart do głosowania, ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni i z tekstem uchwały, której głosowanie dotyczy. Uprawnieni do głosowania, głosujący za uchwałą zaznaczają na karcie do głosowania wyraz „ZA” a głosujący przeciw uchwale wyraz „PRZECIW”,
   3) Komisja Mandatowo-Skrutacyjna oblicza głosy, sporządza protokół i ogłasza wynik głosowania. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołu Komisji zawierającego wynik głosowania stwierdza, czy uchwała została przyjęta. Wynik głosowania i stwierdzenie Przewodniczącego jest odnotowane w protokole Walnego Zgromadzenia w odniesieniu do każdej uchwały oddzielnie.
5. Uchwałę uważa się za podjętą jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków biorących udział w głosowaniu.
6. Zasady głosowania tajnego obowiązujące przy wyborach do Rady Nadzorczej metodą elektroniczną i metodą tradycyjną określone są w § 15."
7. W przypadku, o którym mowa w art. 36 § 13 ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze (Dz. U. 2021, poz. 648) przeprowadzenie głosowania na piśmie odbywa się następująco:
   1) Głosowanie odbywa się w siedzibie Spółdzielni;

2) Głosowanie odbywa się w obecności Notariusza, Komisji Skrutacyjnej składającej się z członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz obserwatorów członków SMK;
3) Rejestracja uprawnionych osób i wydanie kompletu kart do głosowania nastąpi w dniu głosowania, w momencie stawienia się w lokalu Spółdzielni i po okazaniu aktualnego dokumentu tożsamości;
4) Głosowanie odbędzie się za pomocą kart do głosowania, na których będą treści kolejnych uchwał, poprzez postawienie tylko jednego znaku „X" w miejscu wyznaczonym do głosowania – „za" lub – „przeciw" przy każdej uchwale;
5) Za głosy nieważne uznane będą karty do głosowania w sprawie uchwał zawierające:
-dodatkowe wpisy, skreślenia lub poprawki w danej uchwale;
-postawienie znaku „X" w więcej niż jednym miejscu do tego wyznaczonym na oddanie głosu pod daną uchwałą;
6) Przeprowadzenie głosowania na piśmie odbywa się na podstawie uchwały Zarządu lub uchwały Rady Nadzorczej. Uchwała w sprawie organizacji głosowania na piśmie dookreśla zasady tego głosowania nie określone w statucie;
7) W trybie głosowania na piśmie Walne Zgromadzenie nie może podejmować uchwał w sprawach określonych w § 11 ust. 1 pkt 10 Statutu.

§32

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.

§33

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 30 dni protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz.
2. Protokoły, sprawozdania i inne materiały dotyczące obrad i głosowań przechowuje Zarząd Spółdzielni. Czas przechowywania określają odrębne przepisy.
3. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Informacja o podjętych Uchwałach przez Walne Zgromadzenie dostępnych do wglądu dla Członków Spółdzielni w siedzibie Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni, powinna być wywieszona w budynkach Spółdzielni w terminie 14 dni od dnia zakończenia Walnego Zgromadzenia.
5. Przebieg Walnego Zgromadzenia utrwala się za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk lub dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w Walnym Zgromadzeniu winni być uprzedzeni. Nagranie dźwiękowe pozostaje w gestii członków Prezydium Walnego Zgromadzenia do czasu sporządzenia i podpisania protokołu z obrad Walnego Zgromadzenia. Nagranie przechowywane jest w siedzibie Spółdzielni i może być udostępnione członkowi Spółdzielni na jego życzenie na terenie siedziby Spółdzielni. Nagranie z obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni stanowi formę protokołu z tych obrad i będzie ono przechowywane przez okres 10 lat zgodnie z art. 41 § 5 ustawy Prawo spółdzielcze.

§34

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków i wszystkie organy Spółdzielni.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna. Nieważność uchwały stwierdza sąd.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu lub dobrymi obyczajami bądź godząca w interes Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do Sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może w trybie określonym w art.42 § 4 Prawa spółdzielczego wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały

w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu lub wykreślonemu.

5. Jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wytacza Zarząd, 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 Zgromadzenia na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale Walnego Zgromadzenia, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli ustawy spółdzielcze lub Statut wymagają powiadomienia członka o uchwałach Walnego Zgromadzenia, termin sześciotygodniowy do zaskarżenia tych uchwał biegnie od dnia tego powiadomienia, dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
8. Orzeczenia sądu ustalające nieistnienie lub nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc względem wszystkich członków Spółdzielni oraz jej organów.
9. Właściciel lokalu, nie będący członkiem Spółdzielni, może zaskarżyć do Sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w art. 42 Prawa spółdzielczego, w takim zakresie w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

D. Procedura zmiany statutu

§ 34[1]

1. Walne Zgromadzenie wybiera Komisję statutową, zwaną dalej „Komisją" składającą się od 3 do 5 osób spośród członków Spółdzielni.
2. Pierwsze posiedzenie Komisji w celu ukonstytuowania, zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej w terminie do 3 miesięcy od daty podjęcia uchwały o jej powołaniu.
3. Komisja wybiera ze swego grona prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca, sekretarz.
4. W posiedzeniach Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu.
5. Walne Zgromadzenie może w każdym czasie odwołać członka Komisji i powołać w jego miejsce inną osobę.
6. Uzupełnienie składu Komisji pomiędzy posiedzeniami Walnego Zgromadzenia może dokonać Rada Nadzorcza spośród członków Spółdzielni lub ze swego grona w drodze uchwały.
7. Celem Komisji jest przygotowanie propozycji zmian Statutu na podstawie:
   1) zmian wynikających z mocy prawa,
   2) pisemnych wniosków zgłaszanych przez członków Spółdzielni, Zarząd, Radę Nadzorczą.
8. Komisja może zasięgać opinii Zarządu, Rady Nadzorczej oraz obsługi prawnej Spółdzielni.
9. Komisja we współpracy z obsługą prawną opracowuje wstępny projekt zmian Statutu wraz z uzasadnieniem, który najpóźniej na 3 miesiące przed terminem Walnego Zgromadzenia, Zarząd publikuje na stronie internetowej Spółdzielni i zawiadamia członków na klatkach budynków o możliwości zapoznania się z nim na stronie internetowej lub w biurze Spółdzielni oraz o możliwości i terminie wnoszenia do niego uwag i wniosków.
10. Komisja po analizie zgłoszonych uwag i wniosków, przedstawia projekt zmiany Statutu Radzie Nadzorczej oraz Zarządowi do konsultacji. Po zapoznaniu się z ich opinią, Komisja opracowuje ostateczny projekt zmiany Statutu wraz z uzasadnieniem, który przekazuje najpóźniej na 14 dni przed terminem zawiadomienia członków o Walnym Zgromadzeniu Zarządowi w celu formalnego przygotowania projektów uchwał do głosowania.
11. Posiedzenia Komisji są protokołowane. Protokół podpisuje przewodniczący lub zastępca i sekretarz. Protokół jest przyjmowany przez Komisję na jej najbliższym posiedzeniu.
12. Jeżeli zostanie wniesiony przez członków projekt zmiany Statutu na podstawie § 14 ust. 2, Zarząd zobowiązany jest niezwłocznie udostępnić go Komisji celem zajęcia stanowiska i przedstawienia go Walnemu Zgromadzeniu.
13. W trakcie Walnego Zgromadzenia Komisja wspólnie z obsługą prawną referuje projekt uchwały zmiany Statutu wraz z jego uzasadnieniem.

Rozdział 2. RADA NADZORCZA

§35

1. Rada Nadzorcza składa się z 13 członków wybieranych przez Walne Zgromadzenie.
2. Obowiązują następujące zasady wyboru członków do Rady Nadzorczej:
   1) skład Rady powinien odzwierciedlać procentowy udział ilości członków poszczególnych osiedli w ogólnej liczbie członków Spółdzielni, ilość miejsc mandatowych przypadających dla każdego osiedla na następną kadencję ustala Rada kończąca swoją kadencję, na podstawie aktualnej liczby członków w osiedlach,
   2) nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i pracownikiem Spółdzielni oraz osobą pozostającą z pracownikiem Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
3. Członek Rady Nadzorczej nie może pozostawać w konflikcie interesów ze Spółdzielnią.
4. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.
5. Czas trwania kadencji liczy się od Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru i ogłoszono jej skład do Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru i ogłoszono nowy skład Rady.
6. Wybór członków Rady Nadzorczej odbywa się w tajnym głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu w sposób określony w § 15 Statutu.
7. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany, z wyjątkiem ust.10,
8. W wypadku utraty mandatu przez członka Rady Nadzorczej w trakcie trwania kadencji z przyczyn wskazanych w ust. 10, na jego miejsce w tym samym dniu wchodzi osoba kandydująca do Rady Nadzorczej z tego samego osiedla, co członek tracący mandat, która nie weszła, a otrzymała w wyborach kolejno największą liczbę głosów „za" spośród kandydujących z tego osiedla, a jednocześnie uzyskała bezwzględną większość głosów. Przy równej liczbie głosów członkiem Rady Nadzorczej zostaje ta osoba, która posiada najdłuższy staż członkowski w Spółdzielni. Jeżeli nie ma takiej osoby lub nie wyraża ona zgody na wejście do Rady Nadzorczej, wówczas na najbliższym Walnym Zgromadzeniu przeprowadza się wybory uzupełniające na zasadach określonych w § 15.,
9. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, o którym mowa w § 42 ust. 5, Rada winna podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności. O uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu członka Rady decyduje najbliższe Walne Zgromadzenie.
10. Członek Rady Nadzorczej traci mandat przed upływem kadencji w razie:
    1) zrzeczenia się mandatu,
    2) ustania członkostwa w Spółdzielni,
    3) odwołania przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów,
    4) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią,
11. Kadencja członków Rady Nadzorczej, uzupełniających skład Rady w trakcie trwania kadencji, trwa do końca kadencji Rady, której skład uzupełniono.
12. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje. Kadencję członka Rady Nadzorczej rozpoczętą z opóźnieniem w przypadku określonym w ust. 8 oraz kadencję członka Rady Nadzorczej skróconą w przypadkach określonych w ust. 10, zalicza się do limitu 2 kolejnych kadencji.
13. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, w wysokości procentowej w stosunku do minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagradzaniu za pracę (Dz. U. nr.200 poz. 1679 z póź. zm.) obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono.
14. Ustala się następującą wysokość wynagrodzeń: dla członków Rady Nadzorczej:
    1) pełniących funkcje Przewodniczącego Rady- 50 % minimalnego wynagrodzenia,
    2) pełniących funkcje z-ca Przewodniczącego Rady - 50 % minimalnego wynagrodzenia,
    3) pełniących funkcję sekretarz Rady Nadzorczej - 50 % minimalnego wynagrodzenia,
    4) pełniących funkcję Przewodniczącego Komisji Rady Nadzorczej - 40 % minimalnego wynagrodzenia,
    5) pełniących funkcję członka Komisji Rady - 30 % minimalnego wynagrodzenia,
    6) pozostali członkowie 25% minimalnego wynagrodzenia.
15. W przypadku, gdy w danym miesiącu Rada Nadzorcza i jej komisje, odbyły więcej niż jedno posiedzenie, a członek Rady Nadzorczej nie był obecny na wszystkich posiedzeniach, wtedy otrzymuje wynagrodzenie proporcjonalnie obniżone, stosując zasadę ilości posiedzeń Rady Nadzorczej i komisji w danym miesiącu jako 100% do ilości posiedzeń, na których członek był obecny.

16. Ryczałt, o którym mowa w ust. 13 i 14 wypłacany będzie na podstawie listy obecności.
17. W przypadku pełnienia przez członka Rady Nadzorczej dwóch funkcji, o których mowa ust. 14, członkowi przysługuje dodatkowe 5% minimalnego wynagrodzenia pod warunkiem, że aktualna liczba wybranych członków Rady jest mniejsza niż określona w § 35 ust.1.

§36

1. Do zakresu działań Rady Nadzorczej należy:
   1) uchwalanie rzeczowo-finansowych planów gospodarczych,
   2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
      a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
      b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno gospodarczych ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
      c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
   3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu,
   4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
   5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni w tym Regulaminu Organizacyjnego,
   6) skreślono,
   7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
   8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach przez dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
   9) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
   10) uchwalanie wszystkich regulaminów nie zastrzeżonych dla innych organów,
   11) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu Spółdzielni oraz odwołań od uchwał i decyzji Zarządu w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym,
   12) zatwierdzanie wysokości opłat za używanie lokali,
   13) opiniowanie i rekomendacja Walnemu Zgromadzeniu kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz projektów zbycia nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Uchwały Rady Nadzorczej podejmowane są zwykłą większością głosów, przy udziale co najmniej połowy aktualnej liczby jej członków, przez którą rozumie się liczbę wybranych członków Rady Nadzorczej na chwilę podejmowania uchwały.
3. Przebieg posiedzenia Rady Nadzorczej utrwala się za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk lub dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w posiedzeniu Rady Nadzorczej winni być uprzedzeni. Nagranie dźwiękowe pozostaje w gestii członków Prezydium Rady Nadzorczej do czasu sporządzenia protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej. Nagranie przechowywane jest w siedzibie Spółdzielni i może być udostępnione członkowi Rady Nadzorczej na jego życzenie na terenie siedziby Spółdzielni. Nagranie z posiedzenia Rady Nadzorczej stanowi formę protokołu z tych obrad i będzie ono przechowywane przez okres 10 lat. Członkowie Rady Nadzorczej nie są uprawnieni do nagrywania posiedzeń Rady Nadzorczej na jakichkolwiek, indywidualnych nośnikach rejestrujących dźwięk lub dźwięk i obraz. Członkowie Rady Nadzorczej nie są uprawnieni do transmitowania posiedzeń Rady Nadzorczej za pośrednictwem jakichkolwiek urządzeń indywidualnych.

§ 37

1. Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie określa wewnętrzną strukturę Rady, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady.
2. Dla sprawniejszego wykonywania swoich zadań Rada Nadzorcza powołuje Prezydium Rady, Komisję Rewizyjną oraz inne komisje w miarę potrzeby.

3. Rada Nadzorcza powołuje komisję konkursową w razie potrzeby dokonania wyboru członka Zarządu. Rada Nadzorcza może dokooptować do Komisji Konkursowej jako doradców członków Spółdzielni spoza Rady.

Rozdział 3. ZARZĄD

§38

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się od 3 do 5 członków, w tym Prezesa, Zastępcę Prezesa ds. Techniczno- Eksploatacyjnych i Zastępcę Prezesa ds. Ekonomiczno- Finansowych/Głównego Księgowego, powoływanych przez Radę Nadzorczą w drodze konkursu.
3. Członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym, bezwzględną większością głosów, przy udziale co najmniej połowy aktualnej liczby jej członków, przez którą rozumie się liczbę wybranych członków Rady Nadzorczej na chwilę podejmowania uchwały.
4. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
5. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy oraz obowiązującego w Spółdzielni Regulaminu wynagradzania Członków Zarządu, uchwalanego przez Walne Zgromadzenie.
6. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
7. Prezes Zarządu kieruje pracą Zarządu i pełni funkcję Kierownika Spółdzielni. Zastępcy Prezesa w ramach podziału pracy w Zarządzie kierują powierzonymi im grupami zagadnień.
8. Regulamin Zarządu określa szczegółowo podział czynności między członków Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne. Regulamin uchwala Rada Nadzorcza.

§39

1. Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji i czynności niezastrzeżonych dla innych organów Spółdzielni a w szczególności:
   1) podejmowanie uchwał w sprawach członkowskich,
   2) zarządzanie działalnością gospodarczą Spółdzielni w zakresie lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, w oparciu o plany gospodarczo-finansowe, uchwalane przez Radę Nadzorczą,
   3) zarządzanie zadaniami inwestycyjnymi z zastrzeżeniem § 11 ust. 18 Statutu,
   4) sporządzanie projektów planów gospodarczo-finansowych i przedkładanie ich do zatwierdzania Radzie Nadzorczej,
   5) zabezpieczanie majątku Spółdzielni, sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich Walnemu Zgromadzeniu wraz z projektem podziału nadwyżki bilansowej,
   6) Opracowywanie projektów wewnętrznych aktów prawnych Spółdzielni i przedkładanie ich do zatwierdzenia właściwym organom Spółdzielni,
   7) Organizacja stałego funkcjonowania i bieżącej aktualizacji strony internetowej Spółdzielni.
2. Zarząd składa sprawozdanie z działalności Spółdzielni Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§40

Zarząd może ustanawiać pełnomocnika lub pełnomocników do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, bądź do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§41

Oświadczenia woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych Spółdzielni składają przez swoje podpisy dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona /pełnomocnik Zarządu/.

Rozdział 4. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§42

1. Nie można być jednocześnie członkiem Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni.
2. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu, pełnomocnikami lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
4. W uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku jej członków do czasowego pełnienia funkcji członków Zarządu.
5. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą zajmować się działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
6. Członek Rady Nadzorczej, Zarządu oraz likwidator odpowiadają wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba że nie ponosi winy.
7. Nie wykonywanie przez członka Rady Nadzorczej lub członka Zarządu prawomocnych uchwał Walnego Zgromadzenia, stanowi podstawę odwołania członka danego organu.
8. Członek Rady Nadzorczej podlega wyłączeniu z wszystkich prac tego organu w sprawach podmiotów gospodarczych, w których członek lub jego małżonek uczestniczy jako właściciel, wspólnik lub członek władz, prowadzących działalność na rzecz Spółdzielni lub z wykorzystaniem majątku Spółdzielni.

Rozdział 5. RADY OSIEDLI

§43

1. Członkowie Spółdzielni zamieszkali na terenie osiedli określonych w § 2 ust. 4 Statutu mogą powoływać Radę Osiedla.
2. Rada Osiedla jest organem opiniodawczym, a do zakresu jej działania należy w szczególności:
    a) wnioskowanie i opiniowanie rzeczowego planu remontów nieruchomości osiedla oraz opiniowanie jego realizacji,
    b) współdziałanie z Zarządem, Radą Nadzorczą, Samorządami Mieszkańców Nieruchomości we wszystkich sprawach związanych z administrowaniem nieruchomościami osiedla,
    c) inicjowanie działań w zakresie zagospodarowania osiedla,
    d) współpraca z administratorami we wszystkich sprawach dotyczących osiedla, w tym w zakresie bezpieczeństwa, porządku i realizacji umów,
    e) udział w charakterze obserwatora w przetargach na roboty remontowe osiedla.
3. Opinie i wnioski Rady Osiedla są przekazywane niezwłocznie Radzie Nadzorczej i Zarządowi.
4. Rada Osiedla składa się z 3 - 7 członków wybieranych na 3-letnią kadencję w głosowaniu tajnym przez Zebranie Osiedla spośród członków Spółdzielni zamieszkałych na danym osiedlu.
5. Warunkiem wyboru Rady Osiedla na daną kadencję jest obecność na Zebraniu Osiedla co najmniej 2 % uprawnionych członków.
6. Zarząd Spółdzielni zwołuje Zebranie Osiedla nie częściej niż raz w roku. Zasady zwoływania Zebrań Osiedla i tryb pracy Rady Osiedla określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
7. Mandat członka Rady Osiedla wygasa wraz upływem kadencji, na którą został wybrany. Ustępujący członkowie Rady Osiedla mogą być wybierani ponownie na kolejne kadencje.
8. Utrata mandatu członka Rady Osiedla przed upływem kadencji następuje wskutek:
    a) zrzeczenia się mandatu,
    b) ustania członkostwa w Spółdzielni,

c) odwołania na Zebraniach Osiedla zwykłą większością głosów.

9. Na miejsce członka Rady Osiedla, który mandat utracił, na okres do końca jego kadencji - na Zebraniu Osiedla można dokonać wyboru nowego członka.
10. Członkowie Rady Osiedla otrzymują za udział w posiedzeniach wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, w wysokości 15% Przewodniczący, Sekretarz, 10% pozostali członkowie, minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 847) obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono.
11. Rada Osiedla ulega rozwiązaniu, jeżeli na danym osiedlu powstaną Samorządy Mieszkańców Nieruchomości obejmujące ponad 50% nieruchomości osiedla.

Rozdział 6. SAMORZĄDY MIESZKAŃCÓW NIERUCHOMOŚCI

§ 44

1. Samorządy Mieszkańców Nieruchomości są powoływane na wniosek 10% członków Spółdzielni zamieszkujących w danej nieruchomości. W jednej nieruchomości może działać tylko jeden Samorząd Mieszkańców Nieruchomości. Decyduje kolejność zgłoszeń na dziennik podawczy w Spółdzielni.
2. Samorząd Mieszkańców Nieruchomości jest organem opiniodawczym w sprawach dotyczących danej nieruchomości, do uprawnień którego należy między innymi:
   a) wnioskowanie i opiniowanie zakresu planu remontów i konserwacji nieruchomości,
   b) udział w charakterze obserwatora w przetargach, przeglądach technicznych i odbiorach robót remontowych wykonywanych w nieruchomości,
   c) opiniowanie wniosków dotyczących zmiany funkcji lokali,
   d) opiniowanie proponowanych przez Zarząd wysokości opłat eksploatacyjnych i opłat na fundusz remontowy nieruchomości,
   e) składanie wniosków w sprawie efektywnego zarządzania nieruchomością,
   f) składanie wniosków w sprawie poprawy estetyki i funkcjonalności budynków, urządzeń i otoczenia,
   g) współpraca z administratorem w zakresie bezpieczeństwa, porządku i realizacji umów,
   h) opiniowanie pracy administratora obsługującego nieruchomość.
3. Samorząd Mieszkańców Nieruchomości składa się z co najmniej 2 osób wybieranych na 3-letnią kadencję przez członków danej nieruchomości, w głosowaniu jawnym. Postanowienia § 43 ust. 7 i 8 stosuje się odpowiednio.
4. Zasady zwoływania zebrań mieszkańców, a także szczegółowe zasady przeprowadzania wyborów i powoływania oraz tryb pracy Samorządu Mieszkańców Nieruchomości określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

Dział III CZŁONKOWIE

Rozdział 1. CZŁONKOWIE

§45

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
   1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
   2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
   3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
   4) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane 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, ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
   1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

2) nabycia ekspektatywy własności,
3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,
6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

5. Przepis 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}, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
6. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 7, z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa. Nabycie prawa członka w zakresie opłat następuje od następnego miesiąca po poinformowaniu Spółdzielni o zaistnieniu okoliczności określonych w ust. 1-3.
7. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, 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.

§46

1. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, w tym, spadkobierca, zapisobierca i licytant.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
4. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji.
5. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać: imiona i nazwisko, PESEL, adres zamieszkania i lokalu, do którego przysługuje prawo, a w przypadku osoby prawnej jej nazwę, siedzibę, KRS, NIP oraz adres lokalu, do którego przysługuje prawo.
7. W formie pisemnej deklaruje się także, w terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
8. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu, lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
9. Uchwałę o przyjęciu w poczet członków podejmuje Zarząd w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji. Osobę, która złożyła deklarację, należy zawiadomić pisemnie o treści uchwały Zarządu w terminie dwóch tygodni od jej podjęcia.
10. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia musi zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14-dni od daty otrzymania zawiadomienia.

11. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna. Postanowienia ust. 10 dotyczące zawiadomienia o treści uchwały i jej uzasadnienia stosuje się odpowiednio.

§46[1]

Skreślono.

§47

1. Zarząd lub inna osoba przez niego upoważniona prowadzi rejestr członków zawierający:
   1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej, nazwę,
   2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało prawo,
   3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej jej siedzibę, oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w pkt 2,
   4) PESEL, KRS, NIP osoby prawnej,
   5) wysokość wniesionych udziałów,
   6) data nabycia członkostwa,
   7) data ustania członkostwa,
   8) zmiana danych określonych w pkt 1-4,
   9) aktualne dane o wysokości zadłużenia lokalu, jeżeli przekracza ono 6-miesięczną należność z tytułu opłaty za używanie lokalu.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr w obecności pracownika Spółdzielni.

Rozdział 2. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§48

1. Członkowie Spółdzielni mają jednakowe prawa i obowiązki wynikające z postanowień Statutu, przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Prawa spółdzielczego oraz innych ustaw.
2. Członek Spółdzielni uprawniony jest w szczególności do:
   1) wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni, z wyłączeniem członków, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnej,
   2) ubiegania się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy przeniesienia własności lokalu, jeżeli przysługuje mu do tego lokalu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, albo spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub garażu,
   3) kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat za używanie lokali, żądania uzasadnienia,
   4) przeglądania rejestru członków oraz własnych akt członkowskich prowadzonych przez Spółdzielnię,
   5) otrzymania od Spółdzielni odpisu Statutu i obowiązujących w Spółdzielni regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi z zastrzeżeniem ust. 3, w trybie określonym przez Regulamin udostępniania dokumentów, uchwalany przez Radę Nadzorczą,
   6) korzystania z bieżąco aktualizowanej strony internetowej Spółdzielni, zawierającej m.in. uchwały i protokoły obrad wszystkich jej organów oraz porządek obrad Rady Nadzorczej publikowany przed każdym posiedzeniem,
   7) zgłaszania skarg i wniosków oraz żądań rozpatrzenia ich przez właściwe organy Spółdzielni w trybie określonym przez Regulamin załatwiania skarg i wniosków, uchwalany przez Radę Nadzorczą,
   8) dochodzenia swoich uprawnień w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i na drodze sądowej,
   9) do współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń zgodnie z ich przeznaczeniem,

10) dostępu do strefy członkowskiej na stronie internetowej Spółdzielni, który umożliwia się na pisemny wniosek członka poprzez wysłanie mu hasła za pośrednictwem e-maila lub telefonu i loginu za pośrednictwem poleconej przesyłki pocztowej,
11) uczestniczenia w charakterze obserwatora, bez prawa głosu, w posiedzeniach Rad Osiedli na zasadach określonych w regulaminie tego organu,

3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszało by to prawa tych osób, lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.
4. 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.
5. Koszty sporządzenia odpisów i kopii dokumentów o których mowa ust. 2 pkt 5, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.
6. Szczegółowe zasady zaznajamiania się z dokumentami, protokołami i uchwałami organów Spółdzielni, umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi oraz sprawy związane z odpłatnością za wydane dokumenty określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§49

1. Członek jest obowiązany w szczególności:
   1) przestrzegać przepisów prawa, stosować się do postanowień Statutu, opartych na nim regulaminów oraz uchwał organów Spółdzielni,
   2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany w wymaganej wysokości,
   3) regularnie uiszczać opłaty za użytkowanie należących do niego lokali w wysokości określonej przez Spółdzielnię,
   4) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni, do wysokości zadeklarowanych udziałów,
   5) zawiadamiać Spółdzielnię w ciągu 7 dni o zmianie danych zawartych w deklaracji i we wniosku złożonym w związku z ubieganiem się o zawarcie umowy o budowę lokalu,
   6) terminowo i rzetelnie informować Spółdzielnię o ilości osób zamieszkałych w lokalu,
   7) utrzymywać swój lokal w należytym stanie technicznym i sanitarnym, łącznie z posadzką balkonu lub loggi,
   7a) w przypadku wynajęcia lokalu mieszkalnego osobom trzecim, odpowiadać za uciążliwe zachowanie najemców zarówno przed Spółdzielnią jak i przed Sądem,
   8) zawiadomić pisemnie Spółdzielnię w ciągu 30 dni o wynajmowaniu lub oddaniu w bezpłatne użytkowanie lokalu mieszkalnego, z jednoczesnym wskazaniem aktualnych danych teleadresowych do korespondencji oraz aktualnej ilości osób zamieszkałych w lokalu; szczegółowe zasady określa Regulamin Porządku Domowego, uchwalany przez Radę Nadzorczą,
   8a) przestrzegać zasady pierwszeństwa przy korzystaniu z deficytowych miejsc parkingowych i postojowych nieruchomości, na zasadach szczegółowo określonych w regulaminach parkowania,
   9) udostępnić niezwłocznie lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, a także jeżeli jest to niezbędne w celu konserwacji remontu lub wyposażenia w dodatkową instalacje,
   10) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu wyposażenie technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
   11) po wcześniejszym uzgodnieniu terminu udostępnić lokal w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni,
   12) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności technicznej: instalacji i urządzeń centralnego ogrzewania, instalacji i urządzeń gazowych, instalacji i urządzeń wodno kanalizacyjnych, instalacji wentylacyjnej, instalacji elektrycznej oraz w celu dokonania odczytów urządzeń pomiarowych ciepła i wody,
   13) obowiązki członka określone w pkt 9-12 ustala Regulamin określający szczegółowy zakres napraw obciążających Spółdzielnię i użytkowników lokali, uchwalany przez Radę Nadzorczą.

Rozdział 3. WPISOWE, UDZIAŁY

§50

1. Członek Spółdzielni nie wnosi od 9 września 2017 roku wpisowego i udziałów.
2. Wpisowe wniesione przed 9 września 2017 roku nie podlega zwrotowi.

Rozdział 4. USTANIE CZŁONKOSTWA

§51

Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:

1. wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
2. zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
3. zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
4. zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
5. wygaśnięcia roszczenia, o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
6. rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy.

§ 52

1. Członek Spółdzielni będący właścicielem może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Na wniosek członka Spółdzielni i za zgodą Zarządu Spółdzielni okres wypowiedzenia wskazany w ust. 2 może ulec skróceniu. Na wniosek członka Spółdzielni i za zgodą Zarządu wypowiedzenie może zostać cofnięte najpóźniej w ostatnim dniu przed upływem terminu wypowiedzenia.

§53

1. Członka zmarłego skreśla Zarząd z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
3. W przypadkach określonych w ust. 1 i 2 Zarząd stwierdza wymienione okoliczności na posiedzeniu i dokonuje wpisu w rejestrze na podstawie uwierzytelnionych dokumentów.

§54

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24^1 ust. 1 ustawy uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały chyba, że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
3. Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu, będącego podstawa uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali.

Dział IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE

§55

1. Członek Spółdzielni może korzystać z trybu postępowania wewnątrzspółdzielczego w indywidualnych sprawach między członkiem a spółdzielnią oraz w sprawach dotyczących kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat, o których mowa w § 91 Statutu lub art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Wniosek członka złożony w sprawach wskazanych w ust. 1, powinien być rozpatrzony przez Zarząd Spółdzielni w ciągu 1 miesiąca od daty złożenia.
3. Jeżeli rozpatrzenie wniosku w tym terminie nie jest możliwe, Zarząd obowiązany jest zawiadomić o tym zainteresowanego członka, wskazując jednocześnie termin, w którym wniosek zostanie rozpatrzony. Termin ten nie może być dłuższy niż dwa miesiące od daty złożenia wniosku
4. O sposobie załatwienia wniosku członek powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od jego rozpatrzenia przez Zarząd Spółdzielni.
5. Pismo zawiadamiające o negatywnym załatwieniu wniosku powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie złożenia odwołania i skutkach nie zachowania określonego terminu.
6. Członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie dwóch tygodni od zawiadomienia go o stanowisku Zarządu Spółdzielni.
7. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu dwóch miesięcy od dnia jego wniesienia w formie uchwały.
8. Odpis tej uchwały wraz z uzasadnieniem doręcza się zainteresowanemu członkowi w ciągu dwóch tygodni od jej podjęcia.
9. Pisma Spółdzielni skierowane listem poleconym za pokwitowaniem nie podjęte w wyniku nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu zamieszkania lub nie podjęcie awiza dwukrotnie w terminie uważa się za doręczone.
10. 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.
11. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

Dział V. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§56

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. *Skreślono*

§57

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni z wpłat członków oraz innych środków, określonych w odrębnych przepisach są:
   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, powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych,
   4) fundusz wkładów budowlanych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów budowlanych,
   5) fundusz zasobów mieszkaniowych powstających z mienia spółdzielni.

2. Funduszami specjalnymi tworzonymi w Spółdzielni są:
   1) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
   2) fundusz świadczeń socjalnych.
3. Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych powstaje z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wnoszonych przez:
   1) członków Spółdzielni,
   2) właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni,
   3) osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

   3a) Fundusz remontowy może być ponadto zasilany z innych źródeł określonych w przepisach ustawowych i Statucie.
4. Ewidencja i rozliczanie wszystkich wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości.
5. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszem, o których mowa w ust. 2 pkt 1, określa regulamin gospodarki funduszem remontowym uchwalany przez Walne Zgromadzenie.

§58

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami (ustawa o rachunkowości).
2. Biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego wybiera Rada Nadzorcza.

§59

1. Zysk z działalności gospodarczej Spółdzielni po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia stanowi nadwyżkę bilansową. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia i może być przeznaczona na:
   1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
   2) zwiększenie funduszu remontowego,
   3) zwiększenie funduszu zasobowego.
2. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy w następującej kolejności:
   1) funduszu zasobowego,
   2) funduszu udziałowego,
   3) funduszu remontowego,
   4) pozostałe fundusze.

2a. Pokrycie straty obciążającej fundusz każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
4. Różnica między kosztami dostawy ciepła, wody i ścieków oraz gazu do danej nieruchomości, a przychodami z tytułu opłat za c.o., wodę i ścieki oraz gaz po zakończeniu okresu rozliczeniowego podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią, a poszczególnymi użytkownikami lokali w danej nieruchomości.
5. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów i ustalania opłat określają następujące regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą:
   1) Regulamin rozliczania kosztów GZM oraz ustalania opłat za używanie lokali mieszkalnych,
   2) Regulamin rozliczania kosztów i ustalania opłat za energię cieplną i ciepłą wodę,
   3) Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody wodociągowej,
   4) Inne regulaminy rozliczania kosztów i ustalania opłat tworzone doraźnie na potrzeby określonych nieruchomości,
   5) Regulamin Gospodarki Finansowej.

Dział VI. PRAWO DO LOKALU I ZAMIANA LOKALI

§60

Spółdzielnia ma prawo:

1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego i lokalu o innym przeznaczeniu,
3) wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu.

A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§61

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa, a Spółdzielnią umowy, która powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.
4. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
5. Wydane przed dniem 24 kwietnia 2001 r. przydziały lokalu mieszkalnego na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mają moc umowy między członkiem, a Spółdzielnią o ustanowienie tego prawa.

§62

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest prawem niezbywalnym, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć tylko do jednej osoby albo do małżonków. Prawo to nie przysługuje osobie prawnej.
3. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy.
4. *Skreślono.*
5. *Skreślono.*

§63

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, 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. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego

prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.

4. W wypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa.

§64

1. Członkowi może przysługiwać tylko jedno spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. W razie zaistnienia sytuacji sprzecznej z postanowieniami ust. 1 Spółdzielnia wzywa członka, aby w ciągu trzech miesięcy od dnia wezwania go przez Spółdzielnię zlikwidował stan sprzeczny z prawem, a po bezskutecznym upływie tego terminu Zarząd Spółdzielni podejmuje uchwałę o wygaśnięciu później nabytego prawa.
3. Postanowienia ust. 2 stosuje się odpowiednio w sytuacji, gdy prawo do korzystania z więcej niż jednego spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego uzyskali małżonkowie, chyba że szczególne względy rodzinne uzasadniają zajmowanie przez nich oddzielnych lokali.

§65

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków, lokatorskie prawo do lokalu, które przysługiwało obojgu małżonkom przypada drugiemu małżonkowi. Nie narusza to uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
2. *Skreślono.*

§66

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§67

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16^1 ustawy, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni, na klatkach schodowych nieruchomości, na stronie internetowej Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
2. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
3. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
   1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa wart. 16^1 ustawy,
   2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

4. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
5. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
6. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
7. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 1, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
8. W przypadku, o którym mowa w ust. 7, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
   1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
   2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
9. W przypadku, o którym mowa w ust. 7, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
10. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 7 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§68

Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.

§69

W przypadku likwidacji lub upadłości Spółdzielni albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, lokatorskie prawo do lokalu przekształca się w prawo najmu, chyba, że nabywcą budynku jest inna Spółdzielnia Mieszkaniowa.

B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§70

1. Wydane przed dniem 24 kwietnia 2001 roku przydziały lokalu mieszkalnego na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mają moc umowy między członkiem, a Spółdzielnią o ustanowienie tego prawa.
2. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem rzeczowym ograniczonym, które może być zbyte, wchodzi w skład spadku i podlega egzekucji.

3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§71

1. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany.
2. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu wymaga formy aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
3. 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.

§72

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
2. *Skreślono.*

§73

1. Wynajmowanie lub oddanie 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 zmianą przeznaczenia lokalu bądź jego części.
2. Umowa zawarta przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasa najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu.

§74

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

§75

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat na rzecz Spółdzielni, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącej korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepisy art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§76

Do egzekucji z własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się przepisy o egzekucji z nieruchomości.

§77

Z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego Spółdzielni własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu. Chyba, że nabywcą budynku jest inna Spółdzielnia Mieszkaniowa.

§78

Przepisy Prawa Spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i postanowienia statutu dotyczące własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego.

§79

Przepisy Prawa Spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i postanowienia statutu dotyczące własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio do garażu.

C. Prawo odrębnej własności lokalu.

§80

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zobowiązana jest zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
   1) spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa,
   2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§81

1. Na pisemne żądanie członka, lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do: lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego, garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym osobami umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu.
2. Postanowienia § 80 ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio.
3. *Skreślono.*

§82

1. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
2. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
3. Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającego na zbycie nieruchomości.
4. *Skreślono.*

§83

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.

§84

1. Przygotowania danych do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, o których mowa w § 80 i § 81, dokonuje Spółdzielnia i przekazuje notariuszowi w ciągu 30 dni od otrzymania wniosku. Podpisanie umowy następuje w ciągu 30 dni od daty wpływu na konto Spółdzielni wszystkich należności.
2. W przypadku zbywania przez Spółdzielnię lokalu wolnego, stosuje się Regulamin przeprowadzania przetargu na ustanowienie odrębnej własności do lokali Spółdzielni, który uchwala Rada Nadzorcza.

§85

Przepisy Prawa Spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i postanowienia statutu dotyczące prawa odrębnej własności stosuje się odpowiednio do odrębnej własności lokali użytkowych.

§86

Przepisy Prawa Spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i postanowienia statutu dotyczące prawa odrębnej własności stosuje się odpowiednio do garażu.

D. Zamiana lokali

§87

1. Członek spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu może dokonać zamiany tego lokalu na zasadach określonych w Statucie.
2. Zamiana lokalu polega na zawarciu umowy o spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu w zamian za zrzeczenie się przysługującego temu członkowi prawa do innego lokalu i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni. Zamiana ta może być dokonana przez Spółdzielnię w ramach posiadanych zasobów mieszkaniowych.
3. Zamiana może być realizowana w ten sposób, że Spółdzielnia zezwoli dwóm lub więcej członkom, bądź członkowi i osobie zajmującej mieszkanie w budynku nie stanowiącym własności Spółdzielni, na wzajemną zamianę zajmowanych lokali. W takim przypadku Spółdzielnia przyjmie w poczet członków Spółdzielni osobę, która w wyniku zamiany nabyła prawo do lokalu spółdzielczego.
4. Przy rozliczeniach z członkiem w związku z zamianą mieszkań oraz przy rozliczeniu z tego tytułu, stosuje się odpowiednio przepisy o wnoszeniu i zwrocie wkładów.
5. Zamiana mieszkań między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu komunalnego i prywatnego, uzależniona jest od pisemnego zapewnienia dysponenta mieszkania o zawarciu umowy najmu z dotychczasowym członkiem Spółdzielni.
6. Osoby użytkujące na podstawie umowy najmu lokale mieszkalne stanowiące własność Spółdzielni nie mogą dokonywać zamian tych lokali.

Dział VII. UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY

§88

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24^1 lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, określających zasady przekształcania się nieruchomości we wspólnoty.
3. Zarządzanie nieruchomością wspólną nakłada na Zarząd obowiązek otrzymania pisemnej zgody wszystkich współwłaścicieli w zakresie ustanawiania służebności na nieruchomości, które ujawniane są w KW.

§89

1. Ilekroć w niniejszym statucie jest mowa o nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni
   - rozumie się przez to będące własnością lub w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni:
   1) nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach mieszkalnych służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej i kulturalnej,
   2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu związane z funkcjonowaniem osiedla,
   3) nieruchomości niezabudowane - place zabaw, tereny zielone, drogi wewnętrzne.
2. Spółdzielnia gospodaruje nieruchomościami stanowiącymi jej mienie poprzez utrzymywanie ich w należytym stanie technicznym, a także udostępnianie do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie danego osiedla lub budynku.
3. Gospodarowanie nieruchomościami, o których mowa w ust. 1 pkt 1 polega w szczególności na czerpaniu pożytków prawnych z wynajmowania budynków oraz lokali użytkowych, a także z dzierżawy gruntów, stanowiących własność lub pozo-stających w jej użytkowaniu wieczystym. Pożytki uzyskane z tej działalności w ob-rębie danego osiedla przysługują członkom zamieszkującym na terenie tego osie-dla, zgodnie z § 56 ust. 2 Statutu.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 obciążają wszystkich użytkowników i właścicieli lokali zamieszkujących w obrębie osiedla, do którego nieruchomości te należą.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących drogi wewnętrzne, na których ustanowiono nieodpłatną służebność gruntową polegającą na prawie prze-jazdu i przechodu obciążają użytkowników i właścicieli lokali tych nieruchomości, dla których ustanowiono wymienioną wyżej służebność.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania budynków i lokali wykorzystywanych na cele
7. administracyjne osiedla, obciążają wszystkich użytkowników lokali położonych w obrębie osiedla, do którego te budynki i lokale należą.
8. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali wykorzystywanych na cele administracyjne dla całej Spółdzielni (np. biura), obciążają wszystkich użytkowników lokali położonych w zasobach Spółdzielni.

§ 90

1. Podstawową jednostką gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni jest nieruchomość zabudowana, stanowiąca przedmiot oddzielnej uchwały Zarządu, podjętej na podstawie art. 42 i 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwana dalej nieruchomością.
2. Od dnia ustanowienia w nieruchomości, o której mowa w ust. 1, odrębnej własności co najmniej jednego lokalu, nieruchomość ta staje się „nieruchomością wspólną" w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali.
3. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencje i rozliczenie przychodów i kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją tej nieruchomości.
4. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
5. Jednostką organizacyjną rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość, a w przypadku kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków, energii elektrycznej oraz kosztów centralnego

ogrzewania i gazu do ogrzewania klatek — jednostką organizacyjną jest budynek, klatka lub zespół klatek w budynku.

6. Jednostką rozliczeniową poszczególnych rodzajów kosztów jest 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych, udział w nieruchomości wspólnej, lokal.

§ 91

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie
2. Osoby niebędące 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. Osoby te nie mogą korzystać z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z po-stanowieniami Statutu.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacji 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. Osoby te nie mogą korzystać z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.
5. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalane według zasad określonych w umowach najmu.
6. Użytkownicy lokali bez tytułu prawnego wnoszą do Spółdzielni opłaty jako od-szkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu.

§92

1. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem nabycia prawa do lokalu, a ustaje po utracie do niego prawa lub przekazaniu go Spółdzielni.
2. Za opłaty o których mowa w § 91 ust. 1 - 4 solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu odpowiadają stale zamieszkujące z nim w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
3. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 2 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§93

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 91 Statutu ustalana jest na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dla każdej nieruchomości odrębnie.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz rozliczania tych kosztów, a także zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa Regulamin rozliczania kosztów GZM uchwalony przez Radę Nadzorczą.

3. Realizacja na rzecz członków, dodatkowych czynności nie wkalkulowanych w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest rozliczana na tych członków w formie opłat jednorazowych lub opłat stałych. Zasady wnoszenia i rozliczania tych opłat ustala Regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.
4. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, o których mowa w § 91 ust. 1-4 Statutu Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody i odprowadzenia ścieków, opłat publiczno-prawnych tj. podatku od nieruchomości, opłaty za użytkowanie wieczyste oraz opłaty za gospodarowanie odpadami Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 91 ust. 1- 4 Statutu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
6. Opłaty, o których mowa w § 91 ust. 1 - 4 oraz 6 Statutu, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 20-go każdego miesiąca. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera ustawowe odsetki. Szczegółowe zasady działania Spółdzielni wobec dłużników zalegających z opłatami określa Regulamin postępowania przy windykacji należności, uchwalany przez Radę Nadzorczą.

§94

1. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub bezpośrednio na drodze sądowej.
3. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
4. W przypadku wystąpienia na drogę sądową przez osoby, o których mowa w ust. 2 i 3 ponoszą one opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
5. Członek Spółdzielni, właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni oraz osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie może potrącać swoich należności wobec Spółdzielni z opłat za używanie lokalu.

Rozdział VIII. ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU

§95

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. *Skreślono.*

Dział IX. NAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH SPÓŁDZIELNI

§96

1. Najemcami lokali użytkowych mogą być osoby fizyczne oraz osoby prawne na zasadach ogólnych i przy zachowaniu obowiązków, jakie ciążą na członkach Spółdzielni.
2. Wynajem lokali użytkowych następuje według zasad rynkowych z uwzględnieniem rodzaju prowadzonej działalności.
3. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, terminu najmu, przedmiot najmu, określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni. Szczegółowe zasady najmu i dzierżawy określa Regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

Dział X. LUSTRACJA

§97

Zasady lustracji obligatoryjnej i fakultatywnej w spółdzielniach regulują art. 91-93 ustawy Prawo spółdzielcze.

Dział XI. PRZEPISY KOŃCOWE

§98

Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie Członków, z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania w KRS.

§99

W sprawach nie unormowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Prawa spółdzielczego oraz inne ustawy.