



STATUT SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO – MIESZKANIOWEJ
„PIONIER” W KIELCACH

uchwalony przez

Walne Zgromadzenie w dniu **13 marca 2026 roku**

SPIS TREŚCI:	str.
Dział I CZĘŚĆ OGÓLNA - § 1 - § 4	3
Dział II CZŁONKOWIE - § 5 - § 7	4
Dział III PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW - § 8 - § 10	5
Dział IV USTANIE CZŁONKOSTWA - § 11 - § 17	7
Dział V WPISOWE I UDZIAŁY - § 18	9
Dział VI POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE - § 19	9
Dział VII PRAWA DO LOKALI	10
Rozdział 1 – Postanowienia ogólne - § 20	10
Rozdział 2 – Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu - § 20 - § 28	10
Rozdział 3 – Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu - § 29 - § 33	12
Rozdział 4 – Odrębna własność lokalu - § 34 - § 39	13
Rozdział 5 – Najem lokali mieszkalnych - § 40	14
Rozdział 6 – Zamiana mieszkań - § 40 - § 44	14
Rozdział 7 – Sprzedaż mieszkań - § 45 - § 46	14
Dział VIII PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI	15
Rozdział 1 – Postanowienia ogólne - § 47	15
Rozdział 2 – Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego - § 48 - § 49	15
Rozdział 3 – Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, w tym garażu - § 50 - § 52	16
Rozdział 4 – Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego - § 53	16
Rozdział 5 – Przekształcenie najmu lokali - § 54 - § 55	16
Dział IX WKŁADY	17
Rozdział 1 – Postanowienia ogólne - § 56 - § 58	17
Rozdział 2 – Wkłady mieszkaniowe - § 59	17
Rozdział 3 – Rozliczenie z tytułu wkładu mieszkaniowego i udziału - § 61 - § 63	18
Dział X UŻYWANIE LOKALI	19
Rozdział 1 – Postanowienia ogólne - § 64 - § 65	19
Rozdział 2 – Opłaty za używanie lokali - § 66 - § 72	19
Dział XI ORGANY SPÓŁDZIELNI	21
Rozdział 1 – Zasady ogólne - § 73 - § 77	21
Rozdział 2 – Walne Zgromadzenie § 78 - § 93	22
Rozdział 3 – Wybory Członków Rady Nadzorczej na Walnym Zgromadzeniu - § 94 - § 97	28
Rozdział 4 – Inne postanowienia dotyczące uchwał Walnego Zgromadzenia - § 98 - § 100	29
Rozdział 5 – Rada Nadzorcza - § 101 - § 113	30
Rozdział 6 – Zarząd - § 114 - § 118	34
Rozdział 7 – Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu - § 119 - § 120	36
Rozdział 8 – Rady Osiedla - § 121 - § 127	36
Rozdział 9 – Rady Nieruchomości - § 128 - § 136	38
Dział XII GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI - § 137 - § 141	40
Dział XIII LUSTRACJA - § 142	41
Dział XIV POLITYKA INFORMACYJNA SPÓŁDZIELNI - § 143	42
Dział XV OCHRONA DANYCH OSOBOWYCH - § 144	43
Dział XVI POSTANOWENIA KOŃCOWE - § 145	43
Dział XIV POSTANOWENIA PRZEJŚCIOWE - § 146	43

Dział I CZĘŚĆ OGÓLNA

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa „Pionier” w Kielcach, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Spółdzielnia może używać skrótu SBM Pionier.
3. Oficjalne logo Spółdzielni zawiera graficzny załącznik nr 1 do Statutu.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Kielce.
2. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków i składa się w szczególności z zasobów mieszkaniowych, lokali użytkowych oraz innych obiektów towarzyszących wraz z infrastrukturą techniczną.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest określony.

§ 3

1. Celem Spółdzielni jest:
 - 1) zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu;
 - 2) zaspakajanie potrzeb kulturalnych i społecznych wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu lub budynku;
 - 3) podejmowanie działań na rzecz podnoszenia wartości nieruchomości wchodzących w jej zasoby.
2. Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.
3. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków, w celu ustanawiania na rzecz członków Spółdzielni lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych;
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych;
 - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów;
 - 4) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych;
 - 5) zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni, o którym mowa w art. 27 ust. 2 o spółdzielniach mieszkaniowych (zarząd powierzony);
 - 6) budowa, rozbudowa i ulepszanie infrastruktury technicznej w celu zaspokojenia zgłaszanych potrzeb członków;
 - 7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni;
 - 8) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielami (współwłaścicielami) tej nieruchomości;
 - 9) zbywanie, wynajmowanie, wdzierżawianie lub oddawanie do użytkowania na podstawie innego tytułu prawnego lokali stanowiących własność Spółdzielni;
 - 10) zbywanie lub wdzierżawianie lub oddawanie do użytkowania na podstawie innego odpłatnego tytułu prawnego nieruchomości gruntowych;
 - 11) wdzierżawianie, wynajmowanie lub oddawanie do użytkowania na podstawie innego odpłatnego tytułu prawnego powierzchni budynków i budowli;
 - 12) nabywanie gruntów pod inwestycje realizowane przez Spółdzielnię;
 - 13) nabywanie na własność gruntów będących w posiadaniu Spółdzielni na podstawie innego tytułu prawnego, w tym przekształcanie prawa wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności;
 - 14) prowadzenie działalności związanej z zagospodarowaniem terenów zieleni;
 - 15) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej;
 - 16) prowadzenie działalności projektowej, usługowej, wytwórczej i budowlanej, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celów Spółdzielni;
 - 17) inna działalność gospodarcza związana bezpośrednio z realizacją celów Spółdzielni.
4. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność na podstawie:
 - 1) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 648.);
 - 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1208 ze zm);
 - 3) innych ustaw i przepisów powszechnie obowiązującego prawa dotyczących jej statutowej działalności,
 - 4) zarejestrowanego przez sąd Statutu.

§ 4

Spółdzielnia realizując swoje cele może współdziałać z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi, gospodarczymi, samorządowymi i publicznymi. Spółdzielnia może też zakładać takie organizacje, przystępować do nich jak też tworzyć związki rewizyjne.

Dział II CZŁONKOWIE

§ 5

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, a 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 lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Postanowienia 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. 17¹⁹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
6. Członkiem Spółdzielni może być najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejścia. Najemcą lokalu zakładowego jest również osoba bliska, zgodnie z art. 2 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tj. zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
7. Właścicielowi lokalu lub najemcy, o którym mowa w ust. 6, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
8. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
9. 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 6 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 nomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 6

Członkostwo osób powstaje z mocy prawa 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 z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 tej 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 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 tej ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

§ 7

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków osoby, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu lub najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać:
 - 1) imię i nazwisko a w odniesieniu do osób prawnych nazwę,
 - 2) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
 - 3) miejsce zamieszkania a w odniesieniu do osób prawnych siedzibę,
 - 4) adres korespondencyjny,
 - 5) dane kontaktowe: numer telefonu, adres e-mail,
 - 6) stwierdzenie - jaki lokal jej przysługuje.Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej przedstawiciel ustawowy. Członek będący osobą fizyczną może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu, złożonym Spółdzielni, wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały wniesione do Spółdzielni.
2. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub dwóch osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty uchwały o przyjęciu. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji.
4. O uchwale o przyjęciu w poczet członków lub o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 14. dni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia w poczet członków powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
5. Zarząd Spółdzielni, na podstawie posiadanej dokumentacji, stwierdza – w drodze uchwały – powstanie członkostwa z mocy prawa:
 - 1) w dniu 9 września 2017 r. w odniesieniu do stanów faktycznych i prawnych istniejących w tej dacie,
 - 2) w dniu wystąpienia zdarzenia skutkującego powstaniem członkostwa z mocy prawa.
6. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa oraz załącza do tego zawiadomienia kopię dokumentu potwierdzającego nabycie prawa.
7. Członkostwo właścicieli lokali i najemców mieszkań, które przed przejęciem przez Spółdzielnię były mieszkaniami przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, powstaje w dacie podjęcia przez Zarząd uchwały o przyjęciu w poczet członków.
8. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska, PESEL oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do osób prawnych ich nazwę i siedzibę numer KRS, liczbę zadeklarowanych i wniesionych przed dniem 9 września 2017 r. udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.
9. Rejestr członków powinien być prowadzony w sposób aktualny (na bieżąco), rzetelny (zgodny z prawdą) i kompletny (według wymagań formalnych statutu).

Dział III PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 8

1. Prawa i obowiązki członków wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 3) prawo od udziału w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw oraz zgłaszania projektów uchwał i poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i Statucie,
 - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 5) prawo do zaznajamiania się z protokołami obrad organów Spółdzielni w tym Walnego Zgromadzenia,
 - 6) prawo otrzymania odpisu obowiązującego Statutu oraz wydanych regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur wynikających z umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,

- 7) prawo otrzymania kopii umów zawartych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem ust. 4
 - 8) prawo do zawarcia umowy o budowę lokalu oraz umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 9) prawo do zawarcia umowy o budowę lokalu oraz umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 10) prawo do żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
 - 11) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w Statucie,
 - 12) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszystkich urządzeń i usług Spółdzielni,
 - 13) prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni,
 - 14) prawo do posiadania dowolnej ilości mieszkań własnościowych, również poza Spółdzielnią,
 - 15) prawo do zakładania księgi wieczystej do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego,
 - 16) prawo wystąpienia ze Spółdzielni za wypowiedzeniem dokonany przez właściciela odrębnego prawa własności lokalu w formie pisemnej,
 - 17) prawo do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu,
 - 18) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na dany lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
 - 19) prawo do wynajęcia lokalu mieszkalnego, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 20) prawo do uzyskania zaświadczenia o zajmowanym lokalu,
 - 21) prawo czynnego udziału w życiu Spółdzielni i żądania rozpatrywania przez właściwe organy Spółdzielni wniosków związanych z jej działalnością,
 - 22) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia, z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu, sprzecznych z dobrymi obyczajami, godzących w interesy Spółdzielni lub mających na celu pokrzywdzenia jej członka, jak również prawo sądowego ustalenia nieistnienia uchwał innych organów Spółdzielni na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego;
 - 23) prawo osobistego składania informacji i wyjaśnień na posiedzeniach organów Spółdzielni rozpatrujących jego sprawę. Z tego prawa członek Spółdzielni może korzystać także przez swego pełnomocnika,
 - 24) prawo czynnego udziału w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika,
 - 25) prawo kwestionowania zasadności wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
3. Członkowi przysługują również inne prawa przewidziane w ustawie lub Statucie.
 4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
 5. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów określonych w ust. 1 pkt 6 i 7 z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
 6. Statut Spółdzielni regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 9

1. Członek jest obowiązany do:
 - 1) przestrzegania przepisów prawa, postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni oraz zasad współżycia społecznego;
 - 2) współpracowania ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania;
 - 3) wniesienia wkładu mieszkaniowego lub wkładu budowlanego;
 - 4) terminowego uiszczania wszystkich opłat określonych w ustawie i niniejszym Statucie;
 - 5) korzystania z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym;
 - 6) uzyskania zgody Zarządu Spółdzielni na zmianę sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części, do którego przysługuje mu spółdzielcze prawo oraz pisemne powiadomienie Spółdzielni o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne użytkowanie lokalu i o wszystkich innych zmianach dotyczących osób korzystających z lokalu, jeżeli mają one wpływ na wysokość opłat ponoszonych na rzecz Spółdzielni;
 - 7) utrzymywać zajmowany lokal wraz z przynależnościami w należyтым stanie technicznym, zgodnie z regulaminem obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw lokali;
 - 8) zawiadamiania Spółdzielni o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej;

- 9) podać dane osób (imię, nazwisko i PESEL lub datę urodzenia), które stale z nim zamieszkują;
 - 10) po wygaśnięciu prawa do lokalu opróżnić lokal wraz z zamieszkującymi w tym lokalu osobami, które prawa swoje od członka wywodzą i przekazać lokal Spółdzielni, w terminie 3 miesięcy;
 - 11) pokryć wartość wyrządzonych szkód w mieniu Spółdzielni;
 - 12) przestrzegania regulaminu porządku domowego;
 - 13) dbania o rozwój i dobro Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie;
 - 14) uczestniczenia w realizacji zadań statutowych Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni wykonuje również inne obowiązki określone ustawą, Statutem oraz obowiązującymi w Spółdzielni regulaminami.

§ 10

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
 - 2) zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.
4. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
5. W okresie używania lokalu zamiennego członek spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
6. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 4 i 5, jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.).

Dział IV USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 11

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w razie:
 - 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;
 - 7) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej – w przypadku jej ustania,
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach, gdy:
 - 1) większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, podejmie uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali (art. 24¹ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych);
 - 2) w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zostanie wyodrębniona własność wszystkich lokali, wobec czego po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu, stosuje się przepisy ustawy o własności lokali (art. 26 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).
3. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu, będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni. Postanowienie stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

4. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć a osobę prawną, będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania osobowości prawnej. Skreślenia z rejestru członków dokonuje Zarząd.
5. Postanowienia § 7 ust. 4 stosuje się odpowiednio.

§ 12

1. Właściciel lokalu, będący członkiem Spółdzielni oraz najemca mieszkania, będący członkiem Spółdzielni, które przed przejęciem przez Spółdzielnię było mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej może wystąpić ze Spółdzielni, w każdym czasie, za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi. Wypowiedzenie powinno być złożone pod rygorem nieważności na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za porozumieniem stron okres wypowiedzenia może być skrócony.
4. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
5. Postanowienia § 7 ust. 4 stosuje się odpowiednio.

§ 13

1. W stosunku do członka Spółdzielni, posiadającego własnościowe prawo do lokalu lub właściciela lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, który długotrwale zalega z zapłatą opłat lub uporczywie wykracza przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, może zostać wdrożona procedura przymusowego zbycia takiego prawa lub własności lokalu, polegająca na wytoczeniu powództwa o sprzedaż prawa do lokalu lub własności lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości, występuje:
 - 1) w stosunku do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej,
 - 2) w stosunku do odrębnej własności lokalu – Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w tym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.
3. Członkowi Spółdzielni posiadającemu własnościowe prawo do lokalu lub właścicielowi lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, których lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 14

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych lub w Statucie.
2. W przypadku:
 - 1) zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy,
 - 2) rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnych uciążliwym,Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3 stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w Statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygaśnięcie, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

- 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 15

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

§ 16

1. Osobie, która przed dniem 9 września 2017 r. utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje do Spółdzielni roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu 9 września 2017 r. spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli przed dokonaniem spłaty całego zadłużenia nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasło.

§ 17

Członek Spółdzielni, któremu według stanu na dzień 9 września 2017 r. nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu, oraz któremu nie przysługiwało roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, utracił z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

Dział V WPISOWE I UDZIAŁY

§ 18

1. Osoby, które uzyskały członkostwo od dnia 9 września 2017 roku nie wnoszą wpisowego i udziału.
2. Udziały wniesione przez członków, których członkostwo powstało przed dniem 9 września 2017 roku nie podlegają waloryzacji.
3. Wpisowe wniesione przez członków, których członkostwo powstało przed dniem 9 września 2017 r. nie podlega zwrotowi.
4. Członek Spółdzielni, którego członkostwo powstało przed dniem 9 września 2017 r. nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały z wyjątkiem wpłat przekraczających ilość udziałów, których zadeklarowania wymagał statut obowiązujący w chwili składania deklaracji członkowskiej.
5. Osobie, której ustało członkostwo przysługuje prawo do zwrotu wpłaconych udziałów. Zwrot wpłat za udziały następuje w ciągu 3 miesięcy od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem, pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie straty bilansowej. Wypłaty dokonuje się gotówkowo na wskazany przez uprawnionego rachunek bankowy.
6. Spółdzielnia wypłaca osobie wskazanej w deklaracji lub odrębnym oświadczeniu udziały po śmierci członka.

Dział VI POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 19

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrywane przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca od daty wpływu, a w przypadkach wymagających przeprowadzenia szczegółowego postępowania wyjaśniającego, w ciągu trzech miesięcy od daty wpływu. O każdym przypadku niezłatwienia sprawy w terminie miesiąca. Zarząd obowiązany jest powiadomić zainteresowanego członka, podając przyczyny zwłoki, wskazując nowy termin rozpatrzenia wniosku.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia

otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania uchwałą Zarządu staje się ostateczna.

3. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu dwóch miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się skarżącemu w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
7. Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza i Zarząd mogą uchylić bądź zmienić własne uchwały, jeśli wyjdą na jaw nowe okoliczności faktyczne lub prawne mające istotny wpływ na treść podjętej uchwały.
8. Jeżeli doręczenie następuje na adres wskazany przez osobę zainteresowaną, inny niż adres lokalu jej przysługującego, wówczas Spółdzielnia będzie uprawniona do żądania zwrotu kosztów doręczenia korespondencji na adres wskazany przez osobę zainteresowaną.
9. Zawiadomienia, wezwania i zaproszenia doręczane pod adres wskazany przez mieszkańca, w przypadku jego nieobecności, doręcza się za pokwitowaniem dorosłemu domownikowi bądź innej dorosłej osobie, przebywającej pod wskazanym przez mieszkańca adresem.
10. Zawiadomienia, wezwania, zaproszenia zwrócone na skutek niezgłoszenia przez członka zmiany adresu bądź spowodowane odmową przyjęcia lub niepodjęciem przesyłki w terminie mają moc prawną doręczenia.
11. Wniesienie odwołania do organów Spółdzielni powoduje zawieszenie biegu przedawnienia lub terminów zawitych, do dnia zakończenia postępowania wewnątrzspółdzielczego, jednakże nie dłużej niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
12. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

Dział VII PRAWA DO LOKALI

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 20

1. Na rzecz członka Spółdzielnia może ustanowić:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu.

Rozdział 2

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 21

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
3. 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 na czas nieoznaczony, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno – budowlanego, realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i pkt 3 tej ustawy.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 22

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie tej osoby do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy,
 - 4) oświadczenie Spółdzielni w przedmiocie tytułu do gruntu, na którym jest realizowana inwestycja,
 - 5) określenie położenia, ilości i rodzaju pomieszczeń oraz powierzchni lokalu mieszkalnego, o który osoba, na rzecz której ma być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu się ubiega, określenie osób, które mają zamieszkać w lokalu wspólnie z osobą, na rzecz której ma być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo,
 - 6) określenie wysokości wkładu mieszkaniowego, termin jego wpłaty, względnie harmonogram wnoszenia rat,
 - 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji wraz z podaniem okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu zakończenia budowy,
 - 8) określenie skutków finansowych w przypadku rozwiązania umowy,
 - 9) oświadczenie osoby ubiegającej się oraz jej małżonka o tym, czy ubiegają się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wspólnie.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 23

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej pisemnego wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wybudowanego w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony w umowie postanowią inaczej.

§ 24

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu 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 i świadczenia, o których mowa w opłatach, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 25

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

§ 26

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub wydania przez sąd prawomocnego orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim, o których mowa w § 5 ust. 6 Statutu.
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. W przypadku śmierci osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z wyżej wymienioną osobą zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

4. Dla zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, 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. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty i świadczenia, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu, wiążącej osobę, z którą zawarta była pierwotna umowa.
6. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu, osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.
7. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3 Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, ustaloną zgodnie z art. 11 ust. 21, 22, 26 i 28 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 27

Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo do jednego mieszkania lokatorskiego. Dotyczy to również małżonków.

§ 28

1. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

Rozdział 3

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 29

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnych z rzeczywistością jest nieważna.

§ 30

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 31

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

§ 32

1. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 33

Do prawa do domu jednorodzinnego i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu o innym przeznaczeniu (lokalu użytkowego lub garażu) postanowienia dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio.

Rozdział 4

Odrębna własność lokalu

§ 34

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) oświadczenie Spółdzielni w przedmiocie tytułu do gruntu, na którym jest realizowana inwestycja,
 - 6) określenie wysokości wkładu budowlanego, termin jego wpłaty względnie harmonogram wnoszenia rat,
 - 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji wraz z podaniem okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu zakończenia budowy,
 - 8) określenie skutków finansowych w przypadku rozwiązania umowy.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 35

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 34 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwane dalej „ekspektatywą własności”. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 36

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu, w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w § 34 ust. 1 Statutu lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 34 ust. 1 Statutu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na trzy miesiące naprzód, na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony w umowie postanowią inaczej.

§ 37

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 34 ust. 1 Statutu, albo nabywcy ekspektatywy własności, odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie dwóch miesięcy po wybudowaniu lokalu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie, najpóźniej w terminie dwóch miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie osoby, o której mowa w § 34 ust. 1 Statutu albo nabywcy ekspektatywy własności, Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 34 ust. 1 Statutu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 38

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziału w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

§ 39

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, pod warunkiem, że osoby takie złożą deklarację, o której mowa w § 7 ust. 1 Statutu.

Rozdział 5

Najem lokali mieszkalnych

§ 40

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym:
 - 1) dla których nie można ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak zainteresowania nabyciem;
 - 2) wybudowane specjalnie z przeznaczeniem na wynajem.
2. W przypadku wielości ofert pierwszeństwo w otrzymaniu lokalu w najem mają osoby wyłonione w drodze przetargu.
3. Prawa i obowiązki najemców lokali mieszkalnych, wysokość czynszu i innych opłat, wysokość kaucji, czas trwania najmu, przedmiot najmu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni. Postanowienia umowy muszą być zgodne z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz z Kodeksem cywilnym.
4. Najemca lokalu nie może być członkiem Spółdzielni z tytułu najmu, z wyjątkiem najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej.
5. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe lub garaże, wolne w sensie prawnym. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określane w umowie zawieranej przez Zarząd Spółdzielni z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.
6. Najemca lokalu użytkowego zobowiązany jest do wniesienia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu i kosztów jego odnowienia przysługujących wynajmującemu w dniu opróżniania lokalu. Wysokość kaucji i termin jej wpłaty określa Zarząd Spółdzielni. W tym zakresie mogą być przyjęte inne formy zabezpieczeń, umożliwiające zaspokojenie roszczeń Spółdzielni.
7. W sprawach nieuregulowanych w Statucie i umowie najmu obowiązują przepisy Kodeksu cywilnego i ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział 6

Zamiana mieszkań

§ 41

Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

§ 42

Zamiana spółdzielcza dotycząca lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.

§ 43

1. Zamiana spółdzielczych lokatorskich praw do lokalu mieszkalnego między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
2. Zamiana spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego między członkiem Spółdzielni, a najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

§ 44

Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładu.

Rozdział 7

Sprzedaż mieszkań

§ 45

W przypadku, gdy Spółdzielnia podejmie się budowy budynku w celu sprzedaży znajdujących się w nim lokali, warunki organizacyjne i finansowe realizacji takiej inwestycji określa Zarząd. Warunki, o których mowa w zdaniu poprzednim na wniosek Zarządu zatwierdza Rada Nadzorcza stosowną uchwałą. Wniosek Zarządu do Rady Nadzorczej o zatwierdzenie warunków, o których mowa w niniejszym paragrafie winien zawierać w szczególności uchwałę Walnego Zgromadzenia, o której mowa w § 81 pkt. 19).

§ 46

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal wolny w sensie prawnym może być przez Spółdzielnię sprzedany na rzecz osoby fizycznej lub prawnej na warunkach prawa odrębnej własności lokalu. Spółdzielnia może także takie lokale oddawać w najem. Cena sprzedaży, jak i czynsz najmu winny mieć wartość rynkową.
2. Zasady organizowania sprzedaży lub najmu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Zasady określone w ust. 1 i 2 nie dotyczą lokali, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (do których wygasło Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego), do których stosuje się postanowieni § 61 ust. 4 Statutu.

Dział VIII

PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 47

1. Spółdzielnia jest zobowiązana podjąć i realizować prace w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokalu w poszczególnych nieruchomościach.
2. Koszty prac związanych z porządkowaniem stanu prawnego danej nieruchomości obciążają posiadaczy spółdzielczych praw do lokali w tej nieruchomości, niezależnie od tego, czy są zainteresowani wyodrębnianiem własności lokali.
3. Koszty pozostałych prac niezbędnych dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, a które nie stanowią kosztów wskazanych w ust. 2 są kosztem własnym Spółdzielni rozliczanym na ogół członków w części niezrefundowanej przez Skarb Państwa.

Rozdział 2

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

§ 48

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu Państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Koszty przeniesienia własności lokalu, a w szczególności:
 - 1) zawarcia umowy notarialnej,
 - 2) założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu prawa własności do tej księgi, obciążają członka, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu w wysokości określonej w art. 12 ust. 4 i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Spłaty, o których mowa w ust. 1 członek zobowiązany jest dokonać w terminie ustalonym przez Zarząd.

§ 49

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 48 ust. 1, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu nawet, jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

Rozdział 3

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

§ 50

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6. miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Koszty przeniesienia własności lokalu, a w szczególności:
 - 1) zawarcia umowy notarialnej,
 - 2) założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu prawa własności do tej księgi, obciążają członka, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu w wysokości określonej w art. 17¹⁴ ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Spłaty, o których mowa w ust. 1. członek Spółdzielni zobowiązany jest dokonać w terminie ustalonym przez Zarząd.

§ 51

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 17¹⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni, któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Postanowienia § 50 oraz § 31 stosuje się odpowiednio.

§ 52

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

Rozdział 4

Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego

§ 53

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego spłat, o których mowa w § 50 ust. 1.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków Spółdzielni, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach członkowie Spółdzielni w wysokości określonej w art. 17¹⁴ ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Postanowienia § 50-52 stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolnostojących.

Rozdział 5

Przekształcenie najmu lokali

§ 54

1. Zasady przeniesienia własności lokalu użytkowego w tym garażu na rzecz najemcy, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni określa art. 39 ust.1. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Koszty przeniesienia własności lokalu, a w szczególności:
 - 1) zawarcia umowy notarialnej,
 - 2) założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu prawa własności do tej księgi obciążają najemcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu w wysokości określonej w art. 39 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Spłaty za przeniesienie własności określonym w niniejszym paragrafie najemca zobowiązany jest dokonać w terminie ustalonym przez Zarząd.

§ 55

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 39 i art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 k.c. jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu nawet, jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

Dział IX WKŁADY

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 56

1. Osoby, które ubiegają się o ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, zobowiązane są uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.
2. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1, rozumie się część kosztów zadania inwestycyjnego, w ramach którego budowany jest lokal osoby ubiegającej się o ustanowienie na jej rzecz odpowiedniego prawa, rzeczywiście poniesionych i przypadających na jej lokal.
3. Ustalenia kosztów budowy dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej danej inwestycji,
 - 2) ostatecznie po zakończeniu inwestycji i zakończeniu zadania na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych, poniesionych przez Spółdzielnię, nie później niż:
 - a) w terminie 6 miesięcy od oddania budynku do użytkowania, w stosunku do umów z osobami ubiegającymi się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - b) w terminie 3 miesięcy od oddania budynku do użytkowania, w stosunku do umów z osobami ubiegającymi się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnieniu wkładu budowlanego wygasa.
4. Dopuszcza się możliwość odstąpienia od wstępnego ustalania kosztów budowy, o ile pełny koszt zadania inwestycyjnego jest znany w dacie zawierania umowy z członkiem Spółdzielni o budowę lokalu.

§ 57

1. Przy ustalaniu kosztów i warunków realizacji poszczególnych inwestycji Spółdzielnia zobowiązana jest uwzględnić w szczególności:
 - 1) zakres rzeczowy inwestycji, za realizację którego Spółdzielnia odpowiada,
 - 2) sposób ewidencjonowania kosztów tj. kosztów, które mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 3) zasady rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz użytkowej, jeżeli w budynku mieszkalnym są lokale o innym przeznaczeniu,
 - 4) podział składników kosztów budowy części mieszkalnej z ustaleniem, które są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni, łazienki, rodzaj podłóg),
 - 5) zróżnicowanie obciążenia kosztami budowy z tytułu cech funkcjonalno-użytkowych mieszkań (atrakcyjność).
2. Założenia organizacyjno-finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych są uchwalane przez Zarząd i są zatwierdzane przez Radę Nadzorczą. Postanowienie § 45 stosuje się.

§ 58

1. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu obciążają członka, byłego członka lub inną osobę uprawnioną.
2. Zasady wnoszenia i zwrotu wkładów stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych i garaży.

Rozdział 2

Wkłady mieszkaniowe

§ 59

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy.

2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na dany lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy.
3. Osoba, o której mowa w ust. 1 zobowiązana jest wnieść wkład mieszkaniowy w całości przed wydaniem jej lokalu mieszkalnego, według zasad określonych w umowie o budowę lokalu.
4. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1. zobowiązana jest uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jej lokal.

§ 60

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, osoba, z którą Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązana jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jej lokal.

Rozdział 3

Rozliczenie z tytułu wkładu mieszkaniowego i udziału

§ 61

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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 i świadczeń, o których mowa w § 66 Statutu, oraz koszty określenia wartości rynkowej lokalu. Ponadto Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia z wkładu mieszkaniowego wszelkich wierzytelności przysługujących jej wobec osoby, której prawo do lokalu wygasło, w tym również z tytułu opłat za używanie lokalu lub kosztów sądowych i egzekucyjnych.
2. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
3. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od osoby obejmującej dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
4. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ogłasza, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
5. Postanowień ust. 4. nie stosuje się do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

§ 62

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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 z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez osobę ubiegającą się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i zawarcie tej umowy odnośnie do lokalu, do którego wygasło dotychczasowe prawo,
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek, który zawarł umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, do którego wygasło dotychczasowe prawo, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty, pomimo nieopóżnienia lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

§ 63

W przypadkach wskazanych § 61 i § 62 Spółdzielnia jest zobowiązana zwrócić dokonane wpłaty na udziały.

Dział X UŻYWANIE LOKALI

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 64

Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu powinien lokal ten używać zgodnie z przeznaczeniem określonym w tytule prawnym do lokalu.

§ 65

Zasady używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Rozdział 2

Oplaty za używanie lokali

§ 66

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, oraz wnoszą świadczenia na fundusz remontowy, a także opłaty na pokrycie kosztów działalności społecznej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.
2. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz wnoszą świadczenia na fundusz remontowy, a także opłaty na pokrycie kosztów działalności społecznej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.
3. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Najemcy lokali wnoszą czynsz najmu oraz opłaty niezależne od Spółdzielni na sfinansowanie, w szczególności kosztów dostawy do lokalu energii cieplnej, gazu, wody, odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych. Wysokość czynszu najmu ustalana jest według zasad określonych w umowach najmu.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1 - 4 obejmują w szczególności: koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii elektrycznej, przeglądów okresowych, koszty konserwatorów, utrzymania czystości wewnątrz i na zewnątrz, eksploatacji dźwigów, opłat dot. anteny zbiorczej, kosztów eksploatacji domofonów, ubezpieczenia mienia.
6. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni mają obowiązek świadczenia na fundusz remontowy. Zasady gromadzenia i wydatkowania środków z tego funduszu określone są w odpowiednim regulaminie, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, w szczególności w zgodzie z jej art. 6 ust. 3.
7. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 2 - 4, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach stanowiących odrębną nieruchomość.
8. Członek, właściciel lub najemca, obowiązani są informować Spółdzielnię o liczbie osób faktycznie zamieszkałych w zajmowanym lokalu w celu prawidłowego naliczania opłat. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię, że osoby zamieszkujące nie zostały zgłoszone, członek, właściciel lub najemca obciążeni zostaną skorygowanymi opłatami wraz z odsetkami ustawowymi i to za okres faktycznego zamieszkiwania większej liczby osób, nie dłużej jednak niż do trzech lat wstecz.
9. Członkowie, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, w ramach opłat za korzystanie z lokalu uczestniczą także w spłacie kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego na budowę zadania inwestycyjnego w części przypadającej na zajmowany lokal w wysokości wynikającej z zawartej umowy z kredytodawcą, chyba że członków obowiązują inne warunki spłaty tych należności na podstawie ogólnie obowiązujących przepisów szczególnych.
10. Opłaty, o których mowa w ust. 1 -4 i 6, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych postanowieniach.
11. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, zgodnie z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na

poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 67

1. Wysokość opłat eksploatacyjnych, ustalana jest na podstawie poniesionych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ujętymi w planie finansowo - gospodarczym.
2. Wysokość opłat wnoszonych przez członków Spółdzielni oraz właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni na pokrycie kosztów prowadzonej przez Spółdzielnię działalności społecznej i kulturalnej jest ustalana na podstawie planu finansowo - gospodarczego.
3. Szczegółowe zasady ustalania planu finansowo - gospodarczego dotyczącego kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz rozliczania tych kosztów, zasady ustalania wysokości opłat za lokale oraz prowadzenia działalności społecznej i kulturalnej określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu.
4. Regulamin dotyczący rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać przede wszystkim:
 - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów,
 - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów,
 - 3) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
 - 4) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokal mieszkalne, lokale użytkowe),
 - 5) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali,
 - 6) okresy rozliczeniowe kosztów,
 - 7) stosowanie współczynników korekcyjnych,
 - 8) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub pokrycia niedoborów.
5. W zakresie prowadzenia działalności społecznej i kulturalnej regulamin taki powinien zawierać ponadto:
 - 1) cele i zadania prowadzonej działalności społecznej i kulturalnej w różnych jej obszarach,
 - 2) rejestr jednostek prowadzących tę działalność,
 - 3) sposób utworzenia i likwidacji takiej jednostki,
 - 4) prawa członków do udziału w tej działalności,
 - 5) zasady odpłatności z tytułu tej działalności ze strony osób niebędących członkami,
 - 6) zasady odpłatności z tytułu tej działalności ze strony członków Spółdzielni,
 - 7) źródła finansowania działalności społecznej i kulturalnej,
6. Różnica między faktycznymi kosztami i faktycznymi przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi danej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
7. Wysokość opłat i świadczeń zależnych od Spółdzielni, o których mowa w § 66 zatwierdza Rada Nadzorczą.

§ 68

1. *Opłaty i świadczenia, o których mowa w § 66 powinny być uiszczane co miesiąc, z dołu, do ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego, którego opłata dotyczy, bez oddzielnego wezwania. Za dzień zapłaty uznaje się dzień wpływu należności na konto bankowe Spółdzielni.*
2. Obowiązek uiszczania opłat i świadczeń powstaje z dniem postawienia członkowi oraz właścicielowi niebędącemu członkiem Spółdzielni lokalu do dyspozycji a ustaje z dniem przekazania go Spółdzielni, a gdy wykonanie remontu zwalnianego lokalu zostało zlecone Spółdzielni, nie później niż po upływie jednego miesiąca od opróżnienia lokalu przez wszystkie osoby tam zamieszkałe.
3. Spółdzielnia może pobierać odsetki w wysokości ustalonej odrębnymi przepisami za wszystkie nieterminowo wniesione należności.
4. Od niezapłaconych w terminie należności za używanie lokali Spółdzielnia może żądać dodatkowych opłat w tym zwrotu kosztów wezwań do zapłaty.
5. Członkowie oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni nie mogą potrącać bez zgody Spółdzielni, swoich wierzytelności wobec Spółdzielni, z wierzytelności Spółdzielni wobec niego. W przypadku posiadania zaległości wobec Spółdzielni z tytułu powyższych należności, uiszczane wpłaty zalicza się w pierwszej kolejności na poczet najwcześniejszych wymagalnych należności, chyba że wskazany został inny sposób zaliczenia swoich wpłat.

§ 69

1. O zmianie wysokości opłat lub świadczeń zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby, o których mowa w art. 4 ust. 1, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, co najmniej na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
2. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby, o których mowa w art. 4 ust. 1, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, co najmniej na 14

dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

3. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat lub świadczeń bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty lub świadczenia w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat lub świadczeń spoczywa na Spółdzielni.
4. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat lub świadczeń również w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 70

W stosunku do osób, które zajmują lokale spółdzielcze bez tytułu prawnego, Spółdzielnia może pobierać odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu, z uwzględnieniem postanowień ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Osoby te zobowiązane są wносить również opłaty niezależne od Spółdzielni, w szczególności na sfinansowanie kosztów dostawy do lokalu energii cieplnej, gazu, wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.

§ 71

Obowiązki Spółdzielni, członków oraz właścicieli lokali niebędących członkami, w zakresie napraw wewnątrz lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 72

W przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do spółdzielczego lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz przekazania tego lokalu do dyspozycji Spółdzielni w stanie wolnym, rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia jest uwzględniane przy ustalaniu wartości rynkowej lokalu.

Dział XI ORGANY SPÓŁDZIELNI

Rozdział 1 Zasady ogólne

§ 73

1. Organami Spółdzielni, zgodnie z art. 35 Prawa spółdzielczego, są:
 - 1) Walne Zgromadzenie;
 - 2) Rada Nadzorcza;
 - 3) Zarząd.
2. *Organami opiniodawczymi i doradczymi działającymi na mocy Statutu są:*
 - 1) *Rady Osiedla;*
 - 2) *Rady Nieruchomości.*
- 3) *Organy opiniodawcze i doradcze pełnią funkcję pomocniczą dla Zarządu Spółdzielni.*
- 4) Do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 2) i 3) oraz ust. 2 pkt. 2) dokonywane są wybory w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
- 5) Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim zasady funkcjonowania tych organów.

§ 74

1. Decyzje, wnioski i opinie organów Spółdzielni podejmowane są w formie uchwał.
2. Uznaje się za podjęte uchwały, które uzyskały zwykłą większość głosów, chyba że Statut lub regulamin działania danego organu zakłada kwalifikowaną większość głosów.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale, chyba że Statut lub regulamin działania danego organu zakłada inny sposób obliczania większości.

§ 75

1. Członkowie Rady Nadzorczej oraz Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć, jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszeniem zakazu konkurencji jest zajmowanie się interesami konkurencyjnymi w stosunku do faktycznie prowadzonej działalności Spółdzielni, z uwzględnieniem czasu i miejsca oraz potencjalnego kręgu podmiotów, do których Spółdzielnia kieruje swoje oferty. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej oraz Zarządu powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą być pracownikami Spółdzielni lub świadczyć odpłatne usługi na rzecz Spółdzielni. Zakaz powyższy ma również zastosowanie do tych osób, jeśli ich małżonkowie albo osoby pozostające z nimi w faktycznym pożyciu świadczą odpłatne usługi na rzecz Spółdzielni.

3. Nie dopuszcza się do uczestnictwa pracownika Spółdzielni jako członka Rady Nadzorczej. Natomiast w przypadku powiązania członka Rady Nadzorczej po wyborze ze Spółdzielnią umową gospodarczą, w tym dotyczącą świadczenia odpłatnych usług na rzecz Spółdzielni, członek ma obowiązek rozwiązania jej w ciągu miesiąca następującego po tym, w którym został wybrany w skład któregośkolwiek z wyżej wymienionych organów Spółdzielni. Zasadę powyższą stosuje się także w przypadku określonym w ust. 2 zdanie drugie.

§ 76

W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego § 75, Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. W takim przypadku Zarząd jest zobowiązany, w okresie 60 dni od dnia podjęcia przez Radę Nadzorczą uchwały o zawieszeniu zwołać, na żądanie Rady Nadzorczej lub zawieszzonego członka Rady Nadzorczej, Walne Zgromadzenie. Walne Zgromadzenie rozpatruje zarzut naruszenia zakazu konkurencji i rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

§ 77

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

Rozdział 2

Walne Zgromadzenie

§ 78

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie można podzielić na części. Właściwą uchwałę w tej sprawie każdorazowo podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu. Podział na części Walnego Zgromadzenia może być zgodny z podziałem na Osiedla.
3. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

§ 79

1. *Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnikiem członka Spółdzielni będącego osobą fizyczną może być wyłącznie:*
 - 1) *osoba bliska członka, z wyłączeniem osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu,*
 - 2) *adwokat lub radca prawny,*
 - 3) *inny członek tej samej Spółdzielni.**Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka w Walnym Zgromadzeniu, bez względu na to czy Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach, czy w całości.*
2. W przypadku, gdy członkowi Spółdzielni przysuguje kilka tytułów prawnych do lokalu, swe prawa realizuje w jednej, wybranej przez siebie części Walnego Zgromadzenia, poprzez obowiązek złożenia stosownego, pisemnego oświadczenia Zarządowi Spółdzielni, ważnego co najmniej jeden rok.
3. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
4. *Członek Spółdzielni lub pełnomocnik jest obowiązany do doręczenia Spółdzielni pełnomocnictwa, a w przypadku gdy pełnomocnikiem jest osoba bliska członka – również oświadczenia, o którym mowa w ust. 4a, nie później niż 3 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.*
- 4a. *Do pełnomocnictwa udzielonego osobie bliskiej dołącza się oświadczenie, w którym pełnomocnik potwierdza pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń, wynikającej z art. 27^{3a} ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że spełnia wymóg, o którym mowa w ust. 1² pkt 1, tj. że jest osobą bliską mocodawcy i nie jest osobą pozostającą z mocodawcą faktycznie we wspólnym pożyciu. W oświadczeniu zamieszcza się klauzulę w brzmieniu: »Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia«. Pełnomocnictwo udzielone osobie bliskiej bez dołączonego oświadczenia jest nieważne.*
5. W porządku obrad Walnego Zgromadzenia uwzględnia się punkt dotyczący odczytania listy pełnomocnictw.
6. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach po rozpoczęciu każdej części Walnego Zgromadzenia.
7. *Wykreślono.*
8. *Zarząd określa wzór pełnomocnictwa oraz wzór oświadczenia, o którym mowa w ust. 4a, i publikuje je na stronie internetowej Spółdzielni oraz udostępnia w siedzibie Spółdzielni.*
9. *Wykreślono.*

§ 80

1. Członek ma prawo brać udział w głosowaniu tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia.

- 1a. Pełnomocnik nie może brać udziału w głosowaniu, którego przedmiotem jest wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej lub członków Zarządu Spółdzielni.
2. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany w skład Rady Nadzorczej
3. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybrany w skład Rady Nadzorczej.
4. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta.
5. Osoba, z której pomocy korzysta członek, nie jest uprawniona do zabierania głosu, chyba że osoba taka działa jako pełnomocnik.
6. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni mają obowiązek uczestniczenia we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
7. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej i zaproszeni goście.

§ 81

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należą:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, w tym inwestycyjnej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz uchwał o wystąpieniu z nich,
- 8) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć;
- 9) wyrażenie zgody na zaciągnięcie kredytu;
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie podziału, połączenia oraz likwidacji Spółdzielni,
- 11) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
- 12) uchwalanie zmian Statutu większością 2/3 głosów uprawnionych, biorących udział w głosowaniu,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 14) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 15) odwołanie członka Zarządu, któremu nie udzielono absolutorium, także na Walnym Zgromadzeniu częściowym,
- 16) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 17) decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz uchwalanie zasad gospodarki finansowej tych osiedli,
- 18) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 19) wyrażenie zgody na rozpoczęcie nowej inwestycji przekraczającej zwykły zarząd, w tym także polegającej na budowie nowych budynków mieszkalnych lub użytkowych,
- 20) podejmowanie uchwał w innych sprawach, przewidzianych w przepisach powszechnie obowiązujących do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub w Statucie.

§ 82

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie oraz w przypadkach określonych w § 76, § 95 ust. 7 oraz 104 ust.2.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 członków Spółdzielni.

4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne Zgromadzenie w przypadku wskazanym w ust. 3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu sześciu tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 83

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się na piśmie wszystkich członków na co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1 będzie dostarczone członkom Spółdzielni do skrzynek pocztowych z jednoczesnym zawiadomieniem umieszczanym na tablicach ogłoszeń i na stronie internetowej Spółdzielni. Członkowi, który powiadomił Spółdzielnię o innym adresie do korespondencji niż znajdującym się w zasobach Spółdzielni, zawiadomienie będzie doręczone listem zwykłym. Zarząd sporządza stosowny protokół dostarczenia zawiadomień do skrzynek pocztowych członków. Zawiadomienie dostarczane jest członkom także drogą elektroniczną w systemie informatycznym Spółdzielni.
3. Projekty uchwał i żądanie zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia w siedzibie Spółdzielni oraz udostępniane członkom Spółdzielni elektronicznie.
4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 3, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
5. Członek ma prawo zgłoszenia poprawek do projektu uchwały nie później jednak niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
7. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Zarządu Spółdzielni oraz umieszcza na stronie internetowej Spółdzielni.
8. W czasie wprowadzenia stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii, o których mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2008 r. o zapobieganiu oraz zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi (Dz.U. z 2020 r. poz. 1845, 2112 i 2401 oraz z 2021 r. poz. 159, 180 i 255), Zarząd lub Rada Nadzorcza może zarządzić podjęcie określonej uchwały przez Walne Zgromadzenie na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, zgodnie z art. 36 § 9-12 Prawa spółdzielczego.
9. Głosowanie, o którym mowa w ust. 8 odbywa się według następujących zasad:
 - 1) w zakresie zasad zawiadamiania członków Spółdzielni o pisemnym głosowaniu uchwał, miejscu i czasie przeprowadzenia głosowania, zgłaszania projektów uchwał oraz poprawek do tych uchwał oraz w zakresie żądań członków postanowienia ust. 1 -7 powyżej stosuje się odpowiednio;
 - 2) pisemne głosowanie uchwał może odbywać się maksymalnie dwa dni do następujące po sobie z wyłączeniem niedziel, przy czym głosowanie w danym dniu nie może trwać krócej niż 6 godzin;
 - 3) w pracach Komisji Skrutacyjnej może uczestniczyć każdy członek; zgłoszenie członka do Komisji Skrutacyjnej wymaga formy pisemnej i winno być złożone w siedzibie Spółdzielni na co najmniej 5 dni przed pisemnym głosowaniem uchwał; druki do pobrania winny być w siedzibie Spółdzielni oraz winne być dostępne na stronie internetowej Spółdzielni;
 - 4) Komisja Skrutacyjna nadzoruje głosowanie oraz oblicza oddane głosy, ustalając ilość głosów oddanych nad daną uchwałą: „za” i „przeciw” oraz „wstrzymuje się”; postanowienia § 84 ust. 1-9 stosuje się odpowiednio;
 - 5) w przypadku jawnego głosowania danej uchwały dla ważności oddanego głosu karta głosowania winna być czytelnie podpisana przez członka Spółdzielni lub pełnomocnika;
 - 6) Komisja Skrutacyjna pracuje w składzie rotacyjnym, przy czym wydawanie kart odbywa się w obecności minimum trzech członków Komisji;
 - 7) w każdym dniu głosowania, przed jego rozpoczęciem Komisja Skrutacyjna sprawdza urnę i ją plombuje; jednocześnie Komisja przelicza karty do głosowania i zapisuje ich ilość w protokole;
 - 8) Zarząd przygotowuje pomieszczenie/miejsce do głosowania z możliwością swobodnego wypełnienia karty do głosowania i oddania głosu do urny z uwzględnieniem obowiązującego reżimu sanitarnego;
 - 9) wydanie kart do głosowania członkom Spółdzielni następuje po okazaniu dokumentu tożsamości, w pomieszczeniu, w którym odbywa się głosowanie;
 - 10) karty do głosowania są wydawane przez pracowników Spółdzielni w obecności członków Komisji Skrutacyjnej;

- 11) po każdym dniu głosowania Komisja Skrutacyjna otwiera urnę z oddanymi głosami, przelicza je oraz sporządza protokół częściowy lub końcowy Komisji Skrutacyjnej w przedmiocie wyników pisemnego głosowania uchwał Walnego, który podpisują wszyscy członkowie Komisji Skrutacyjnej obecni w tym dniu. Czynność dokonywana jest pod nadzorem notariusza oraz w obecności radcy prawnego;
- 12) po sporządzeniu protokołu z ostatniego dnia pisemnego głosowania Komisja Skrutacyjna sporządza protokół końcowy Komisji Skrutacyjnej w przedmiocie wyników pisemnego głosowania uchwał Walnego Zgromadzenia, który podpisują wszyscy członkowie Komisji Skrutacyjnej obecni w ostatnim dniu głosowania;
- 13) podjęte uchwały podpisuje Sekretarz Komisji Skrutacyjnej;
- 14) głosowanie opisane w niniejszym ustępie jest protokołowane przez notariusza.

§ 84

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony § 83. Zasada, o której mowa w zdaniu poprzednim nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium, która może być podjęta podczas obrad Walnego Zgromadzenia, na których członek Zarządu nie otrzymał absolutorium. Uchwała taka może również zapaść podczas obrad Walnego Zgromadzenia, zwołanego w późniejszym terminie.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
3. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
4. Warunek, o którym mowa w ust. 3 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
5. Walne Zgromadzenie lub każde z części Walnego Zgromadzenia może zmieniać kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, a także odroczyć swe obrady. Nie może jednak skreślić z porządku obrad poszczególnych spraw oraz nie może odłożyć ich do następnego posiedzenia.
6. Uchwałę Walnego Zgromadzenia uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, a w razie, gdy Walne Zgromadzenie zostanie podzielone na części, jeżeli zostanie ona poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Członkami uczestniczącymi w Walnym Zgromadzeniu są wszyscy członkowie obecni na tym Zgromadzeniu, którzy wzięli czynny udział w głosowaniu nad uchwałą, niezależnie od tego czy głosowali „za”, „przeciw” czy „wstrzymali się od głosu”.
7. Dla przyjęcia uchwały Walnego Zgromadzenia konieczna jest tzw. większość bezwzględna (przewaga głosów „za”, nad głosami „przeciw” i „wstrzymującymi się”). Wstrzymania się od głosu nie można traktować równoznacznie z niegłosowaniem w ogóle. Jeżeli ustawa lub Statut wprowadzają wymóg uzyskania przez uchwałę innej większości (np. 2/3), to ustalając wyniki głosowania należy uwzględnić ogólną liczbę członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, a nie sumę głosów „za” i „przeciw”.
8. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu jest jawne. Głosowanie tajne przeprowadza się tylko w sprawie wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej, odwołania członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium oraz wyboru delegata na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub w sytuacjach przewidzianych przez Statut lub ustawę. Głosowanie tajne zarządza się także w innych sprawach, jeśli głosowanie formalne w tej kwestii uzyska poparcie 1/5 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu z tym, że nie dotyczy to wyborów członków Prezydium Walnego Zgromadzenia i jego komisji.
9. *Aktu głosowania na Walnym Zgromadzeniu można dokonać z wykorzystaniem urządzeń elektronicznych, zabezpieczonych przed możliwością nieuprawnionego wpływu na wynik głosowania. Wydanie uprawnionemu urządzeniu do głosowania wymaga odnotowania przez osobę upoważnioną przez Zarząd. Głosowanie tajne z wykorzystaniem urządzenia elektronicznego powinno uniemożliwiać identyfikację osoby głosującej z danego urządzenia. System głosowania elektronicznego powinien uniemożliwiać pełnomocnikom udział w głosowaniach, o których mowa w § 80 ust. 1a.*
10. Decyzję o sposobie głosowania określonego w ust. 9 podejmuje Walne Zgromadzenie na wniosek Zarządu jako pierwszy punkt obrad. W przypadku nieuwzględnienia wniosku Zarządu co do sposobu głosowania określonego w ust. 9 w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia, na którym odbywają się wybory do Rady Nadzorczej, obrady zostają odroczone o 7 dni celem przygotowania kart wyborczych.

§ 85

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Likwidacja Spółdzielni i przeznaczenie majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni następuje wskutek zgodnych uchwały Walnych Zgromadzeń zapadłych większością $\frac{3}{4}$ głosów na dwóch kolejno po sobie następujących Zgromadzeniach, w odstępie co najmniej dwóch tygodni, niezależnie od liczby obecnych na nich członków.

§ 86

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady, który sprawdza i informuje o tym, czy Walne Zgromadzenie zostało zwołane zgodnie ze Statutem Spółdzielni, po czym zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne Prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.
3. Członkowie Prezydium powinni posiadać wiedzę w zakresie znajomości Statutu co do przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 87

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierane są bezwzględną większością głosów, spośród członków lub pełnomocników członków Spółdzielni:
 - 1) Komisja mandatowo-skrutacyjna, w składzie nie mniejszym niż trzy osoby, przy czym do zadań tej komisji należy:
 - a) sprawdzenie listy obecności i skuteczności udzielonych pełnomocnictw, oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych, pełnomocników członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób pozbawionych zdolności do czynności prawnych lub posiadających tę zdolność ograniczoną,
 - b) potwierdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
 - c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego danej części Zgromadzenia obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu,
 - d) wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania w tym głosowania w sposób określony § 84 ust. 9.
 - 2) Komisję wyborczą w składzie co najmniej 3 osób, gdy potrzeba wyboru tej komisji wynika z porządku obrad, przy czym do zadań komisji należy sporządzanie listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej, kandydatów na delegata związku rewizyjnego.
 - 3) Komisję wnioskową w składzie co najmniej 3 osób, przy czym do zadań komisji wnioskowej należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad, z podziałem na:
 - a) wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, w takim przypadku należy wskazać organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku,
 - b) wnioski kwalifikujące się do odrzucenia.
 - 4) inne komisje w miarę potrzeby.
2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
3. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
4. Przewodniczący komisji składają danej części Walnego Zgromadzenia sprawozdanie z czynności komisji.
5. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.

§ 88

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia, zwany dalej przewodniczącym, otwiera dyskusję, udzielając głosu według kolejności zgłoszeń.
2. Przewodniczący lub jego zastępca prowadzi zebranie zgodnie z ustalonym porządkiem obrad i czuwa nad jego zgodnością ze Statutem.
3. Sekretarz danej części Walnego Zgromadzenia, zwany dalej sekretarzem, czuwa nad prawidłowym sporządzeniem protokołu z Walnego Zgromadzenia, nad wszelkimi dokumentami i uchwałami oraz wykonuje inne zadania zlecane przez przewodniczącego lub jego zastępcę.
4. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
5. Czas wystąpienia uczestnika w dyskusji dotyczącej jednego zagadnienia nie może przekraczać 5 minut. W przypadku prowadzenia dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie, czas wystąpienia wydłuża się do 7 minut.
6. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom związku rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielany poza kolejnością.
7. Nad przestrzeganiem długości czasu wypowiedzi czuwa Przewodniczący obrad, który w szczególnych okolicznościach ma możliwość przedłużenia czasu wypowiedzi o dodatkowe 2 minuty. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu wypowiedzi. W przypadku niezastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący odbiera mu głos.
8. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała lub zakłóca prowadzenie obrad. W przypadku szczególnie rażącego i powtarzającego zakłócania obrad przewodniczący przerywa obrady i poddaje pod głosowanie wniosek o wykluczenie z obrad takiej osoby. Po podjęciu takiej uchwały przewodniczący w miarę potrzeby zawiadamia Policję lub Straż Miejską o konieczności interwencji, w celu usunięcia takiej osoby z miejsca obrad.

9. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wyłącznie wnioski dotyczące:
 - 1) sposobu głosowania,
 - 2) głosowania bez dyskusji,
 - 3) zakończenia dyskusji,
 - 4) zamknięcia listy mówców,
 - 5) zarządzenia przerwy,
 - 6) wykluczenia z obrad osoby w trybie ust. 8. zdanie drugie powyżej.
10. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy - jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
11. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym.

§ 89

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania uchwał przewodniczący informuje zebranych o projektach uchwał, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi projektami. Projekty uchwał „najdalej idące” są głosowane w pierwszej kolejności. Projektem uchwały „najdalej idącym” jest taki, którego przegłosowanie przesądza o braku konieczności głosowania pozostałych projektów.
3. Każda uchwała poddana głosowaniu na danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer kolejny (ten sam na każdej części Walnego Zgromadzenia), datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

§ 90

1. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej części Walnego Zgromadzenia, nie dłuższy niż 14 dni.
2. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Zarządu Spółdzielni, administracji Osiedli, a także poprzez umieszczenie na stronie internetowej Spółdzielni, na co najmniej 7 dni przed dniem wznowienia obrad przerwanej części Walnego Zgromadzenia.

§ 91

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się niezwłocznie po odbyciu danej części Walnego Zgromadzenia. Protokoły ze wszystkich części Walnego Zgromadzenia zabezpieczone zostają natychmiast po zakończeniu każdej z nich przez Zarząd Spółdzielni, który wydaje je trzysobowemu zespołowi wybranemu przez Kolegium Walnego Zgromadzenia w dniu jego posiedzenia, w celu autoryzowania przez Kolegium Walnego Zgromadzenia treści podjętych uchwał i potwierdzenia, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte. Obsługę techniczną każdej części Walnego Zgromadzenia w zakresie sporządzania protokołu zapewnia Zarząd.
3. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia podpisane są przez przewodniczącego i sekretarza danej części Walnego Zgromadzenia, a dokumenty i protokoły Komisji przez przewodniczącego i sekretarza Komisji. Protokoły oraz dokumenty źródłowe gromadzone są w kopercie zamkniętej, opieczętowanej pieczęcią lakową Spółdzielni z oznaczeniem „Walne Zgromadzenie”, która podpisana jest przez przewodniczącego i sekretarza danej części Walnego Zgromadzenia. Protokoły i dokumenty Zarząd Spółdzielni przechowuje przez okres co najmniej 10 lat.
5. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia jest utrwalany za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i/lub obraz, o czym członkowie biorący udział w tej części Walnego Zgromadzenia powinni być uprzedzeni.
6. Na dokumentację obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części oraz protokół z obrad Kolegium Walnego Zgromadzenia.

§ 92

W okresie 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia Zarząd zwołuje i otwiera Kolegium Walnego Zgromadzenia, zwane dalej Kolegium. W skład Kolegium wchodzi: przewodniczący obrad, sekretarz i przewodniczący komisji mandatowo-skrutacyjnych poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, które na podstawie protokołów tych zebrań autoryzuje treść podjętych uchwał oraz potwierdza, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte. Dla ważności autoryzacji treści podjętych uchwał oraz potwierdzenia, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte, wymagana jest obecność co najmniej połowy ogólnej liczby przewodniczących obrad i przewodniczących komisji mandatowo-skrutacyjnych poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. Kolegium w głosowaniu jawnym, wybiera ze swego grona przewodniczącego, którego zadaniem jest organizowanie prac Kolegium. W przypadku braku quorum Zarząd wyznacza kolejny termin posiedzenia Kolegium, przy czym w przypadku zwołania

trzeciego posiedzenia Kolegium ważność obrad nie zależy od ilości członków Kolegium obecnych na tym posiedzeniu. W pracach Kolegium bierze udział z głosem doradczym radca prawny.

§ 93

1. Kolegium kończy swoje działanie z dniem podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 2 poniżej a w razie przeprowadzenia wyborów do Rady Nadzorczej, z dniem ukonstytuowania się nowej Rady Nadzorczej.
2. Protokół z obrad Kolegium, które autoryzowało treść podjętych uchwał oraz potwierdziło, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte, podpisuje przewodniczący Kolegium.
3. Protokół, o którym mowa w ust. 2 stanowi integralną część dokumentacji Walnego Zgromadzenia.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie. Informacja o uchwałach podjętych przez Walne Zgromadzenie publikowana jest na stronie internetowej Spółdzielni oraz w biurach Zarządu, w terminie 21 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

Rozdział 3

Wybory członków Rady Nadzorczej na Walnym Zgromadzeniu

§ 94

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się na Walnym Zgromadzeniu nie podzielonym na części.
3. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni jako pełnomocnicy osób prawnych, o ile zostali zgłoszeni w trybie Statutu.
4. Kandydaci do Rady Nadzorczej zgłaszają swoje kandydatury do Spółdzielni w trybie § 105 ust. 2 Statutu.
5. *Kandydaci na członków Rady Nadzorczej przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji. Kandydat przed prezentacją zobligowany jest do złożenia ustnych oświadczeń wskazanych w § 105 ust. 6 pkt 11) 12) 13), 14). Czas prezentacji dla kandydata wynosi maksymalnie trzy minuty. Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania, przy czym jeden członek może zadać kandydatowi jedno pytanie. Łączny czas zadawania pytań i udzielania odpowiedzi do jednego kandydata nie powinien przekroczyć 10 minut. W przypadku nieobecności kandydata podczas Walnego Zgromadzenia, odczytywane są oświadczenia złożone przez kandydata.*
6. Członkowie komisji mandatowo-skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
7. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na każdej z których jest umieszczone nazwisko i imię danego kandydata. Liczba otrzymanych przez członka kart wyborczych powinna odpowiadać liczbie kandydatów do Rady Nadzorczej.
8. Każdy członek ma prawo głosować na członka Rady Nadzorczej we wszystkich grupach kandydujących ustalanych według paritetu osiedlowego wskazanego § 102 ust.1 Statutu zwanego dalej „okręgiem wyborczym”, bez względu na miejsce zamieszkania w zasobach Spółdzielni.
9. Sporządza się tyle kart wyborczych ilu jest kandydatów na członków Rady Nadzorczej, przy czym na każdej karcie zaznacza się, z którego okręgu wyborczego dana osoba kandyduje. Karta wyborcza przy nazwisku każdego kandydata winna zawierać miejsce na zaznaczenie znaku „x” przy trzech możliwościach głosowania na danego kandydata „za”, „przeciw” i „wstrzymuje się”. Członkowie głosują na każdego z kandydatów odrębnie poprzez wypełnianie wszystkich otrzymanych kart wyborczych.
10. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie kart wyborczych do urny w obecności komisji mandatowo-skrutacyjnej. Karty wyborcze są ostemplowane i podpisane przez członków komisji mandatowo-skrutacyjnej. Wydawanie kart wyborczych uprawnionym do głosowania następuje po odczytaniu imienia i nazwiska osoby upoważnionej do głosowania z listy uczestników Walnego Zgromadzenia.
11. Dany głos na danej karcie jest nieważny, jeżeli:
 - 1) na karcie wyborczej widnieje więcej niż jedno nazwisko kandydata;
 - 2) na karcie wyborczej widnieje nazwisko spoza listy kandydatów sporządzonej przez Zarząd;
 - 3) karta wyborcza jest przekreślona;
 - 4) na karcie wyborczej nie zaznaczono żadnej z trzech możliwości określonych w ust. 9;
 - 5) na karcie wyborczej zaznaczono więcej niż jedną z trzech możliwości określonych w ust. 9.
12. Nieważność danego głosu na danego kandydata oddanego przez członka nie skutkuje nieważnością głosów tego członka na innych kandydatów pod warunkiem, że te głosy zostały oddane ważnie.
13. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja mandatowo-skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Częstkowe wyniki głosowania nie są ogłaszane.
14. Protokół i wypełnione karty wyborcze umieszczane są przez komisję mandatowo-skrutacyjną w zalakowanych, oddzielnych kopertach podpisanych przez wszystkich członków komisji.
15. Za zabezpieczenie i przechowanie kopert do momentu otwarcia ich przez Kolegium odpowiedzialny jest Zarząd.
16. Kolegium oblicza liczbę otrzymanych głosów przez poszczególnych kandydatów i ogłasza wyniki wyborów na podstawie protokołów komisji mandatowo-skrutacyjnych.

17. Aktu głosowania wyborach na członków Rady Nadzorczej można dokonać z wykorzystaniem urządzeń elektronicznych. Postanowienia § 84 ust. 9 i 10 stosuje się.
18. W przypadku głosowania w wyborach na członków Rady Nadzorczej z wykorzystaniem urządzeń elektronicznych poddaje się każdą kandydaturę pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, gdzie członkowie głosują „za” „przeciw” lub „wstrzymuję się”, przy zachowaniu zasad określonych w § 95. Postanowień ust. 7, 9-12, powyżej nie stosuje się. Głosowanie nad poszczególnymi kandydaturami w głosowaniu elektronicznym odbywa się w kolejności alfabetycznej.

§ 95

1. Członkiem Rady Nadzorczej zostaje kandydat, który uzyskał bezwzględną większość głosów w rozumieniu postanowienia § 84 ust. 6.
2. Jeżeli liczba kandydatów, którzy uzyskali bezwzględną liczbę głosów przewyższa liczbę mandatów do obsadzenia w danym okręgu wyborczym, wybrani zostają kandydaci, na których kolejno oddano największą liczbę głosów „za”.
3. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w Statucie.
4. W przypadku oddania równej liczby głosów „za” na większą liczbę kandydatów niż mandatów do obsadzenia w danym okręgu wyborczym przewodniczący obrad zarządza ponowne głosowanie nad tymi kandydatami, chyba że część kandydatów zrezygnuje z kandydowania, a liczba pozostałych kandydatów nie przekracza liczby mandatów do obsadzenia w danym okręgu wyborczym.
5. Jeżeli obsadzenie wszystkich mandatów nie nastąpi w danym głosowaniu przeprowadza się kolejne głosowanie. Ponowne głosowania przeprowadza się do chwili obsadzenia wszystkich mandatów, z zastrzeżeniem ust. 7 i 8.
6. W przypadku nieobsadzenia wszystkich mandatów w danym okręgu wyborczym z powodu niezyskania przez kandydatów połowy ważnych oddanych głosów, przeprowadza się ponowne głosowanie i dokonuje wyboru spośród kandydatów, którzy nie zostali wybrani.
7. Jeżeli w dziesiątym głosowaniu wybór wszystkich kandydatów do Rady Nadzorczej do danego okręgu wyborczego nie został dokonany, wybory uzupełniające dokonywane są na kolejnym posiedzeniu Walnego Zgromadzenia zwołanego przez Zarząd w terminie 30 dni od dnia zakończenia Walnego Zgromadzenia, na którym nie dokonano tego wyboru.
8. Zasadę, o której mowa w ust. 7 stosuje się także w trybie wyboru członków do Rady Nadzorczej w wykorzystaniem urządzeń elektronicznych zgodnie z § 94 ust. 17-18, przy czym wybory uzupełniające na kolejnym posiedzeniu Walnego Zgromadzenia przeprowadzane są w przypadku nieskutecznego wyboru po dwudziestu głosowaniach.

§ 96

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie § 83 był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

§97

Postanowienia § 94 mają odpowiednie zastosowanie przy wyborach delegatów do związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

Rozdział 4

Inne postanowienia dotyczące uchwał Walnego Zgromadzenia

§ 98

Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób jawny.

§ 99

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo dotyczące uchwały Walnego Zgromadzenia, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika, sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia. Za dzień odbycia Walnego Zgromadzenia uważa się datę odbycia się Kolegium.
6. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 100

Sprawy związane z obradowaniem części Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane w przepisach powszechnie obowiązujących lub w Statucie, rozstrzyga ta część Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje przewodniczący obrad Walnego Zgromadzenia.

Rozdział 5

Rada Nadzorcza

§ 101

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 102

1. Rada Nadzorcza składa się z siedmiu członków wybranych spośród członków Spółdzielni według parytetu dla poszczególnych Osiedli:
 - 1) Osiedle Barwinek – 4 członków,
 - 2) Osiedle Kochanowskiego – 2 członków,
 - 3) Osiedle Ściegiennego – 1 członek.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa trzy lata. Czas trwania kadencji liczy się od następnego dnia po ogłoszeniu wyników wyborów do Rady Nadzorczej.
3. Członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybrani na nie więcej niż dwie kolejno po sobie następujące kadencje.

§ 103

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania przez Walne Zgromadzenie, w tym także w sytuacjach określonych w § 75 i 76,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) śmierci członka Rady Nadzorczej;
 - 4) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 5) gdy członek Rady Nadzorczej zostaje pracownikiem Spółdzielni,
 - 6) gdy członek Rady Nadzorczej podejmuje się świadczyć lub świadczy odpłatne usługi na rzecz Spółdzielni, względnie zawiera umowę gospodarczą ze Spółdzielnią,
 - 7) uzyskania w trakcie kadencji w Radzie Nadzorczej członkostwa w radzie nadzorczej innej spółdzielni mieszkaniowej;
 - 8) dwukrotnie nieusprawiedliwionej nieobecności na Walnym Zgromadzeniu; zapis § 113 ust. 4 stosuje się.
 - 9) trzykrotnej nieusprawiedliwionej nieobecności w ciągu roku kalendarzowego na posiedzeniu Rady Nadzorczej.
4. W przypadkach określonych w ust. 2 pkt 1) –7) utrata mandatu następuje w dacie wystąpienia zdarzenia powodującego jego utratę.
5. W przypadkach określonym w ust. 2 pkt 8) - 9) utratę mandatu stwierdza Walne Zgromadzenie poprzez głosowanie.
6. W przypadku zbycia przez członka Rady Nadzorczej praw do lokalu na Osiedlu, z którego okręgu wyborczego ten członek Rady Nadzorczej kandydował, członek ten nie traci mandatu, pod warunkiem nie wystąpienia przypadków wskazanych w ust. 2.

§ 104

1. *W przypadku utraty mandatu przez członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji, na jego miejsce, do końca tej kadencji, wchodzi kandydat z tego samego okręgu wyborczego, który w wyborach na tę kadencję uzyskał kolejno największą liczbę głosów spośród kandydatów, którzy nie zostali wybrani, pod warunkiem, że uzyskał on bezwzględną większość głosów, o której mowa w § 95 ust. 1.*
2. *W przypadku braku kandydata spełniającego warunki określone w ust. 1 lub w razie złożenia przez takiego kandydata pisemnej rezygnacji z objęcia mandatu, wybory uzupełniające na zwolnione miejsce przeprowadza najbliższe Walne Zgromadzenie. Do czasu objęcia mandatu przez nowego członka lub do czasu wyboru uzupełniającego, Rada Nadzorcza działa w niepełnym składzie.*
3. *W sytuacji, gdy liczba członków Rady Nadzorczej zmniejszy się poniżej liczby wymaganej do podejmowania uchwał, określonej w § 106 ust. 2, Zarząd jest zobowiązany zwołać Walne Zgromadzenie w terminie 30 dni od dnia zaistnienia tego stanu w celu przeprowadzenia wyborów uzupełniających.*

§ 105

1. Jeżeli w porządku obrad Walnego Zgromadzenia przewiduje się wybory do Rady Nadzorczej lub delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, Zarząd o potrzebie zgłaszania kandydatów informuje, odrębnym ogłoszeniem, członków Spółdzielni na 21 dni przed datą Walnego Zgromadzenia lub pierwszej jego części.
2. Członkowie Spółdzielni na 14 dni przed Walnym Zgromadzeniem lub jego pierwszej części, zgłaszają kandydatury do siedziby Spółdzielni. Zgłoszona kandydatura jest ważna, jeżeli kandydat wyraził pisemnie zgodę na kandydowanie.

3. Zarząd Spółdzielni przekazuje listę zgłoszonych kandydatów do Komisji Wyborczej Walnego Zgromadzenia lub jego części oraz publikuje listę kandydatów wraz z dostarczonym przez nich opisem (do 300 słów) i zdjęciem na stronie internetowej Spółdzielni, na co najmniej 10 dni przed Walnym Zgromadzeniem.
4. Do Rady Nadzorczej nie może kandydować członek Spółdzielni, który:
 - 1) zajmuje się działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni, a w szczególności jest wspólnikiem lub członkiem władz podmiotu prowadzącego taką działalność wobec Spółdzielni, albo prowadzi indywidualną działalność gospodarczą identyczną z przedmiotem działania Spółdzielni, określoną w § 3 ust. 3 Statutu, jak i prowadzący działalność gospodarczą w lokalu lub na gruncie będącym własnością Spółdzielni,
 - 2) osoby pozostające z członkami Zarządu w związku małżeńskim albo w stopniu pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej lub w związku faktycznym;
 - 3) jest kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni;
 - 4) ma zawartą ze Spółdzielnią umowę gospodarczą albo jest podwykonawcą takich umów;
 - 5) był karany prawomocnym wyrokiem sądu powszechnego;
 - 6) pozostaje w sporze sądowym ze Spółdzielnią;
 - 7) posiada zadłużenie wobec Spółdzielni;
 - 8) jest pełnomocnikiem Zarządu;
 - 9) jest pracownikiem Spółdzielni;
 - 10) wchodzi w skład Rady Nadzorczej innej spółdzielni mieszkaniowej.
5. Zgłaszanie kandydatur na członków Rady Nadzorczej odbywa się na piśmie z podaniem imienia i nazwiska kandydata.
6. Kandydaci na członka Rady Nadzorczej przed umieszczeniem ich nazwiska na karcie wyborczej składają oświadczenie odnośnie do zgody na kandydowanie oraz dodatkowo o:
 - 1) przynależności do Spółdzielni;
 - 2) prowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczenia jako wspólnik lub członek władz podmiotu prowadzącego taką działalność wobec Spółdzielni, albo prowadzenia indywidualnej działalności gospodarczej identycznej z przedmiotem działania Spółdzielni, określonej w § 3 ust. 3 Statutu, jak i prowadzenia działalności gospodarczej w lokalu lub na gruncie będącym własnością Spółdzielni;
 - 3) pozostawaniu w związku małżeńskim albo stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa z członkiem Zarządu lub związku faktycznym z taką osobą;
 - 4) posiadaniu statusu kierownika działalności gospodarczej Spółdzielni;
 - 5) zawartych umowach gospodarczych ze Spółdzielnią lub realizacji umów na zasadzie podwykonawstwa;
 - 6) niepozostawaniu w sporze sądowym ze Spółdzielnią;
 - 7) posiadaniu statusu pełnomocnika Spółdzielni;
 - 8) zaleganiu wobec Spółdzielni z wnoszeniem opłat za użytkowanie lokalu;
 - 9) zatrudnieniu w Spółdzielni;
 - 10) wchodzeniu w skład zarządu lub rady nadzorczej innej spółdzielni mieszkaniowej;
 - 11) zgodzie na przetwarzanie danych osobowych;
 - 12) okresie członkostwa w Spółdzielni;
 - 13) faktycznym zamieszkiwaniu w zasobach Spółdzielni na Osiedlu, z którego kandyduje;
 - 14) wykształceniu i wykonywanym zawodzie.
7. Kandydaci na członka Rady Nadzorczej niezależnie od oświadczeń, o których mowa w ust. 6 przedkładają zaświadczenie o niekaralności.
8. Do Rady Nadzorczej nie może kandydować pełnomocnik osoby prawnej będącej członkiem Spółdzielni, który odpowiednio wypełnia warunki wskazane ust. 4 pkt 1) - pkt 10).

§ 106

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należą:
 - 1) uchwalanie planów finansowo – gospodarczych i programów działalności programów działalności społecznej i kulturalnej przedstawionych przez Zarząd;
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności poprzez:
 - a) badanie okresowe sprawozdań oraz sprawozdań finansowych;
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez spółdzielnię praw jej członków;
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążania nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej;
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich;
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni przedstawionej przez Zarząd;
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu;

- 7) ustalanie odpłatności za usługi świadczone przez Spółdzielnię na rzecz członków, a nie ujęte w stawce eksploatacyjnej lub koszcie budowy mieszkania;
- 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych;
- 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez spółdzielnię w interesie członka zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych;
- 10) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu bezwzględną większością głosów statutowego składu Rady Nadzorczej;
- 11) ustalanie zakresów czynności członków Zarządu oraz ich wynagrodzeń;
- 12) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalanie wysokości wkładów budowlanych;
- 13) uchwalanie zasad rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w tym wniesionych zaliczek i ustalanie wysokości opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże, z wyjątkiem uzasadnionych zmian cen stosowanych przez dostawców mediów oraz zmian opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów i podatku od nieruchomości;
- 14) uchwalanie wysokości opłat na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości;
- 15) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członka z garaży, finansowanie ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu;
- 16) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni, a w szczególności udzielanie lustratorowi wszelkiej pomocy i żądanych przez niego wyjaśnień oraz przedstawienie najbliższemu Walnemu zgromadzeniu wniosków z przeprowadzonej lustracji;
- 17) nadzór nad wykonaniem zadań polustracyjnych;
- 18) wybór biegłego rewidenta do badania rocznego sprawozdania finansowego;
- 19) uchwalanie regulaminu Zarządu, regulaminu Rad Osiedli i regulaminu Rady Nieruchomości;
- 20) uchwalanie regulaminu używania lokali mieszkalnych i użytkowych Spółdzielni oraz porządku domowego mieszkańców;
- 21) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie;
- 22) uchwalanie regulaminu przetargów na roboty inwestycyjne i remontowe;
- 23) uchwalenie regulaminu ustalającego wynagradzania i nagradzania członków Zarządu;
- 24) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale;
- 25) uchwalenie regulaminu windykacji określającego w szczególności opiniowanie na wniosek Zarządu umorzenia odsetek dłużnikom Spółdzielni;
- 26) uchwalanie innych regulaminów niż wskazane w niniejszym ustępie, o ile uprawnienia w tym zakresie nie zostały przekazane Statutem innym organom Spółdzielni;
- 27) sprawowanie nadzoru i kontroli nad działalnością Rad Osiedli i Rad Nieruchomości;
- 28) stwierdzanie na wniosek Zarządu wygaśnięcia mandatu Członka Rady Osiedla, informowanie o tym zdarzeniu Prezydium Rady Osiedla;
- 29) uchylanie lub zmienianie uchwał Rad Osiedli oraz Rad Nieruchomości o ile są one niezgodne lub naruszają przepisy prawa, postanowienia Statutu, postanowienia regulaminów spółdzielczych, uchwały Walnego Zgromadzenia, uchwały Rady Nadzorczej albo są sprzeczne lub niezgodne z gospodarczymi lub majątkowymi interesami Spółdzielni. Uchylenie i zmiana uchwał Rad Osiedli lub Rad Nieruchomości następuje na podstawie uchwały Rady Nadzorczej, która wywołują skutki prawne z dniem ich podjęcia i obowiązuje właściwe organy oraz tych członków Spółdzielni, których dotyczyła uchylona lub zmieniona uchwała. Uchwała Rady Nadzorczej, o których jest mowa powyżej, zastępuje uchyloną lub zmienioną uchwałę wymienionych organów i może być podejmowana w ciągu trzech miesięcy od daty powzięcia wiadomości o uchwale tych organów, nie później jednak niż w ciągu dwunastu miesięcy od daty ich podjęcia;
- 30) rozstrzyganie sporów między Radami Osiedli lub Radami Nieruchomości;
- 31) uchwalanie zasad i kontrolowanie rozliczenia kosztów inwestycji i kosztów modernizacji budynków,
- 32) podejmowanie uchwał, zatwierdzanie względnie wydawanie opinii w innych sprawach, o ile wymagają tego przepisy powszechnie obowiązującego prawa, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub Statutu lub zgodny z tymi przepisami interes członków Spółdzielni;
- 33) uchwalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi;
- 34) tworzenie funduszy celowych Spółdzielni;
- 35) podejmowanie uchwał w sprawach, o których stanowi art. 17¹⁰ oraz art. 27 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
- 36) mediacja na wniosek danego członka w sporach między członkami Spółdzielni, a Zarządem lub Radą Osiedla;
- 37) dbanie o poszanowanie samorządności wewnątrz Spółdzielni i składanie w tym zakresie odpowiednich projektów zmian statutowych i regulaminowych.
- 38) *Uchwalanie rocznych planów remontów zasobów Spółdzielni, co następuje w terminie do dnia 15 lutego każdego roku. Uchwalenie planu poprzedzone jest następującą procedurą:*

- a) Zarząd przygotowuje projekt rocznego planu remontów i przedstawia jego odpowiednie części, wraz z szacunkowymi kosztorysami, właściwym Radom Nieruchomości (dla prac dotyczących poszczególnych nieruchomości) oraz właściwym Radom Osiedli (dla prac dotyczących części wspólnych Osiedla nieprzypisanych do poszczególnych nieruchomości) celem uzyskania ich zgody.
 - b) Rady Nieruchomości oraz Rady Osiedli wyrażają zgodę lub jej odmawiają w formie uchwały w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu; brak uchwały w tym terminie jest równoznaczny z wyrażeniem zgody.
 - c) Zarząd przedkłada Radzie Nadzorczej projekt rocznego planu remontów wraz z uzyskanymi zgodami Rad Nieruchomości i Rad Osiedli lub informacją o ich braku oraz swoim stanowiskiem w sprawach spornych.
 - d) Rada Nadzorcza, rozpatrując projekt planu, w przypadku braku zgody Rady Nieruchomości lub Rady Osiedla na określone zadanie remontowe, po zapoznaniu się ze stanowiskami Zarządu oraz danej Rady, podejmuje ostateczną decyzję co do włączenia tego zadania do planu, jego modyfikacji lub wyłączenia.
2. Uchwały Rady Nadzorczej mają moc obowiązującą, jeżeli zostały przyjęte zwykłą większością obecnych na posiedzeniu, przy obecności co najmniej czterech członków składu Rady Nadzorczej.
 3. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu na okres nie dłuższy niż dwa miesiące. W tym wypadku członkostwo w Radzie Nadzorczej ulega zawieszeniu na okres pełnienia funkcji członka Zarządu. Po zakończeniu okresu oddelegowania członkostwo w Radzie Nadzorczej zostaje przywrócone.

§ 107

1. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, Rad Osiedli, Rad Nieruchomości, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, informacji oraz zestawień danych, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni. Czynności, o których mowa w zdaniu poprzednim wymagają podjęcia stosownej uchwały przez Radę Nadzorczą.
2. Każdy członek Rady Nadzorczej ma prawo wglądu do wszelkich dokumentów, ksiąg oraz sprawozdań Spółdzielni, przy czym czynności te dokonywane są pod warunkiem uprzedniego pisemnego lub elektronicznego poinformowania Rady Nadzorczej o tych czynnościach przynajmniej na 3 dni przed planowanym wglądem. Wgląd do dokumentacji wymaga ponadto uzgodnienia terminu wykonania tej czynności z Zarządem. Uprawnienie członka Rady Nadzorczej wskazane w niniejszym ustępie nie uchybia praw członka Spółdzielni do otrzymania kopii dokumentów określonych w ustawie oraz Statucie.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.
4. Członkowie Rady Nadzorczej wybrani z danego Osiedla powinni uczestniczyć w obradach Rady Osiedla, z którego zostali wybrani.

§108

5. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej po wyborach członków nowej Rady Nadzorczej zwołuje najstarszy wybrany członek Rady Nadzorczej w ciągu 28 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej. Członek Rady Nadzorczej, o którym mowa w zdaniu poprzednim prowadzi obrady do czasu wyboru przewodniczącego Rady Nadzorczej.
6. Posiedzenia Rady Nadzorczej w trakcie trwania kadencji zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na miesiąc.
7. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje się, poza tym także na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu, w terminie dwóch tygodni od daty zgłoszenia wniosku.

§ 109

W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć przedstawiciele Zarządu oraz mogą uczestniczyć z głosem doradczym zaproszeni goście.

§ 110

Rada Nadzorcza na okres kadencji dokonuje wyboru ze swojego grona przewodniczącego, jego zastępcę oraz sekretarza Rady, a także przewodniczących komisji Rady, w przypadku powołania takich komisji. Przewodniczący, zastępca oraz sekretarz tworzą Prezydium Rady Nadzorczej, które organizuje pracę Rady Nadzorczej.

§ 111

1. Rada Nadzorcza ze swego grona może w miarę potrzeb powołać komisje do wykonywania określonych zadań.
2. Zakres działania komisji Rady Nadzorczej określa jej regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą przed jej powołaniem.
3. Na posiedzenia komisji mogą być zapraszani z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Rad Osiedli, Rad Nieruchomości oraz inne osoby.
4. Komisje mogą odbywać wspólne posiedzenia. Wspólnemu posiedzeniu przewodniczy osoba uzgodniona przez przewodniczących zainteresowanych komisji.

5. Przed wydaniem opinii lub wniosków komisje na podstawie upoważnienia Rady Nadzorczej mogą przeprowadzić kontrole podlegających im rodzajów działalności Spółdzielni, w co najmniej dwuosobowym składzie. Protokół z czynności kontrolnych podpisują wszyscy członkowie, którzy je wykonywali.
6. Opinie i wnioski komisji zapadają zwykłą większością głosów, w obecności co najmniej połowy ogólnej liczby członków komisji. W przypadku równej ilości głosów komisja przedkłada obie propozycje Radzie Nadzorczej.
7. Z posiedzenia komisji sporządza się protokół podpisany przez jej przewodniczącego.
8. Sprawozdania i wnioski komisji są rozpatrywane przez Radę Nadzorczą.

§ 112

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej, określa regulamin, uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§ 113

1. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie jedynie za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej jako organu Spółdzielni, a nie za udział w pracach Rady Nadzorczej, co oznacza, że za udział w posiedzeniach struktur wewnętrznych Rady Nadzorczej (komisje, prezydium), które nie stanowią organu Spółdzielni, członkom Rady Nadzorczej wynagrodzenie nie przysługuje, jeżeli w danym miesiącu nie zwołano posiedzenia Rady Nadzorczej.
2. Wynagrodzenie za udział w posiedzeniach jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu, bez względu na liczbę posiedzeń w wysokości 35 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, zaś Przewodniczącemu Rady Nadzorczej - 40 % minimalnego wynagrodzenia za pracę.
3. Przyznanie wynagrodzenia za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej jako organu Spółdzielni jest uzależnione od łącznego spełnienia następujących warunków:
 - 1) udział w co najmniej jednym posiedzeniu w danym miesiącu niezależnie od ilości wyznaczonych posiedzeń w tym miesiącu oraz
 - 2) usprawiedliwienie swoich ewentualnych wszystkich nieobecności w pozostałych wyznaczonych posiedzeniach przypadających w tym miesiącu.
4. Usprawiedliwienie, o którym mowa w ust. 3 powinno być złożone pisemnie Przewodniczącemu Rady Nadzorczej lub w siedzibie Spółdzielni nie wcześniej niż na 7 dni przed datą posiedzenia, a najpóźniej w dniu posiedzenia, chyba że zachodzą szczególnie uzasadnione okoliczności złożenia usprawiedliwienia później.
5. *Każdy członek Rady Nadzorczej obowiązany jest do zachowania porządku podczas posiedzenia. Członek Rady, który swoim zachowaniem rażąco zakłóca przebieg posiedzenia, w szczególności poprzez zabieranie głosu bez zezwolenia, uporczywe przerywanie wypowiedzi innych osób lub używanie obraźliwych sformułowań, podlega ustnemu przywołaniu do porządku przez osobę prowadzącą posiedzenie (przewodniczącego posiedzenia). Po dwukrotnym bezskutecznym przywołaniu do porządku, na wniosek przewodniczącego posiedzenia lub co najmniej dwóch innych członków Rady, Rada Nadzorcza może podjąć bez udziału członka, którego sprawa dotyczy, uchwałę o wykluczeniu go z dalszego udziału w tym posiedzeniu. Jeżeli zachowanie, o którym mowa w zdaniu drugim, dotyczy osoby prowadzącej posiedzenie, jej uprawnienia i obowiązki w ramach niniejszej procedury przejmuje Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej, a w przypadku jego nieobecności albo gdy wniosek dotyczy również jego osoby – najstarszy wiekiem członek Rady obecny na posiedzeniu, przy czym wniosek o przywołanie do porządku lub wykluczenie musi zostać zgłoszony przez co najmniej dwóch innych członków Rady. Wykluczenie członka Rady Nadzorczej z posiedzenia skutkuje obniżeniem przysługującego mu miesięcznego ryczałtu, o którym mowa w ust. 2, o 50 % za miesiąc kalendarzowy, w którym odbyło się posiedzenie, z którego został wykluczony. Wykluczony członek w Rady Nadzorczej nie jest uwzględniany przy ustalaniu quorum dla pozostałej części posiedzenia.*

Rozdział 6 Zarząd

§ 114

1. Zarząd Spółdzielni jest jednoosobowy albo dwuosobowy. W przypadku Zarządu jednoosobowego, w jego skład wchodzi Prezes Zarządu. W przypadku Zarządu dwuosobowego, w jego skład wchodzi Prezes Zarządu oraz członek Zarządu.
2. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać każdego z członków, w tym Prezesa Zarządu bezwzględną większością głosów statutowego składu Rady Nadzorczej. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
4. Na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Rada Nadzorcza przedstawia członkom uzasadnienie odwołania i powołania nowego członka Zarządu.
5. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy.
6. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy."

§ 115

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni w stosunku do najemców lub właścicieli lokali,
 - 2) zawierania umów najmu lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu,
 - 3) sporządzanie planów finansowo - gospodarczych i programów społecznych i kulturalnych,
 - 4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 5) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 6) sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności Zarządu i sprawozdań finansowych Spółdzielni oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 7) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 8) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań, do wysokości ustalonej przez Walne Zgromadzenie,
 - 9) udzielanie pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych, związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej gospodarczo i organizacyjnie jednostki,
 - 10) udzielanie pozostałych pełnomocnictw,
 - 11) nabywanie lub zbywanie środków trwałych, niezastrzeżonych do decyzji innych organów Spółdzielni,
 - 12) umarzanie należności Spółdzielni po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej, a także rozkładanie ich spłaty na raty oraz spisywanie w straty Spółdzielni,
 - 13) powoływanie komisji inwentaryzacyjnych, przetargowych, odbioru robót i innych komisji,
 - 14) powoływanie, awansowanie, nagradzanie, karanie i zwalnianie pracowników,
 - 15) realizowanie zaleceń polustracyjnych oraz wniosków z innych kontroli, a także ustalanie sposobu i środków wykonania tych zaleceń i wniosków,
 - 16) rozpatrywanie skarg i wniosków,
 - 17) uchwalanie regulaminów i zarządzeń w sprawach niezastrzeżonych dla innych organów,
 - 18) współdziałanie z organami samorządu terytorialnego i administracji rządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi, gospodarczymi i sportowymi,
 - 19) przedstawianie opinii we wszystkich sprawach, które należą do kompetencji innych organów Spółdzielni,
 - 20) decydowanie w innych sprawach, gdy powszechnie obowiązujące przepisy, Statut lub stosowne regulaminy wymagają uchwały Zarządu.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 116

1. Prezes Zarządu pełniący funkcję kierownika Spółdzielni kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni.
2. Prezes Zarządu jest kierownikiem Spółdzielni, jako pracodawca, w rozumieniu Kodeksu pracy.
3. Postanowienia ust. 1 i 2 nie naruszają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie, dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

§ 117

1. Zarząd pracuje na odbywanych okresowo posiedzeniach, nie rzadziej niż jeden raz w miesiącu. W okresie między posiedzeniami, Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 118

1. Do składania oświadczeń za Spółdzielnię uprawnieni są:
 - 1) *W przypadku Zarządu jednoosobowego do składania oświadczeń woli za Spółdzielnię uprawnieni są: Prezes Zarządu – działający samodzielnie lub dwaj pełnomocnicy – ujawnieni w Krajowym Rejestrze Sądowym, działający łącznie i zgodnie z treścią udzielonych im pełnomocnictw.*
 - 2) *W przypadku Zarządu składającego się z dwóch członków Zarządu oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik ujawniony w Krajowym Rejestrze Sądowym, działający zgodnie z treścią udzielonego mu pełnomocnictwa.*
- 3) Uchwały Zarządu wymagają:
 - 1) sprawy członkowsko – mieszkaniowe,
 - 2) sprawy inwestycji mieszkaniowych i towarzyszących,
 - 3) zaciąganie kredytów oraz zobowiązań zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia,
 - 4) nabywanie, zbywanie i likwidacja środków trwałych,
 - 5) projekty uchwał i sprawozdań, które mają być przedstawione Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,

- 6) wynajmowanie lokali użytkowych, garaży i dzierżawa terenów,
- 7) ustalanie wynagrodzeń pracowników Spółdzielni i wprowadzenie regulaminu pracy.
- 4) Zarząd uprawniony jest także do podejmowania kolegialnych decyzji w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.
- 5) Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby uprawnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy z imiennymi pieczętkami.
- 6) Oświadczenie pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.
- 7) Zarząd informuje Rady Osiedla i Rady Nieruchomości o istotnych zamierzeniach gospodarczych i zdarzeniach gospodarczych dotyczących danego Osiedla lub danej nieruchomości, a szczególności o planowanych do realizacji remontach lub inwestycjach, a także organizowanych przetargach.

Rozdział 7

Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 119

Członek Zarządu, Rady Nadzorczej i Likwidator odpowiada wobec spółdzielców za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni.

§ 120

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu.
2. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu zobowiązani są do przestrzegania i stosowania powszechnie obowiązujących przepisów w zakresie ochrony danych osobowych, co potwierdzają stosownym pisemnym oświadczeniem o zobowiązaniu do przetwarzania danych osobowych i do zachowania ich w tajemnicy.
4. Postanowienie § 75 ust. 1 stosuje się.

Rozdział 8

Rady Osiedla

§ 121

1. Rada Osiedla jest organem opiniodawczym samorządu spółdzielczego i działa stale w strukturach Spółdzielni.
2. W Spółdzielni funkcjonują stale trzy Rady Osiedla:
 - 1) Rada Osiedla Barwinek;
 - 2) Rada Osiedla Kochanowskiego;
 - 3) Rada Osiedla Ściegiennego.
3. Terenem działania Rady Osiedla jest jednostka organizacyjna Spółdzielni zwana dalej Osiedlem. Osiedle może obejmować kilka struktur terytorialnych Spółdzielni.
4. Liczba członków Rady Osiedla odpowiada liczbie nieruchomości jednobudynkowych na danym Osiedlu, z zastrzeżeniem postanowienia § 136 ust. 2.
5. W skład Rady Osiedla wchodzi po jednym członku z każdej Rady Nieruchomości działającej na terenie Osiedla.
6. Członkiem Rady Osiedla, o którym mowa w ust. 5 jest Przewodniczący Rady Nieruchomości.
7. W danym posiedzeniu Rady Osiedla w przypadku nieobecności Przewodzącego Rady Nieruchomości na prawach członka może brać udział Zastępca Przewodniczącego danej Rady Nieruchomości.

§ 122

1. Mandat członka Rady Osiedla wygasa:
 - 1) z upływem kadencji Rady Nieruchomości,
 - 2) utraty mandatu w Radzie Nieruchomości zgodnie z § 129 ust.6.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 na miejsce członka Rady Osiedla, który utracił mandat Przewodniczącego Rada Nieruchomości wchodzi Przewodniczący Rady Nieruchomości, który objął ten mandat po ustępującym Przewodniczącym Rady Nieruchomości.
3. Rada Osiedla składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej raz w roku oraz na wniosek tego organu.

§ 123

1. Rady Osiedla są organami uprawnionymi do kontroli społecznej i formułowania opinii i wniosków w określonych sprawach przez co stają się współgospodarzami osiedla, z wyłączeniem kompetencji należących do Zarządu, Rady Nadzorczej i Rady Nieruchomości. Adresatami działań Rady Osiedla są przede wszystkim mieszkańcy Osiedla oraz pozostałe organy Spółdzielni.
2. Do zakresu działania Rady Osiedla w szczególności należy:

- 1) współdziałanie z Zarządem przy opracowaniu projektów planów finansowo-gospodarczych w zakresie remontów mienia wspólnego na Osiedlu,
 - 2) sprawowanie kontroli społecznej nad działalnością administracji Spółdzielni i klubów osiedlowych,
 - 3) opiniowanie istotnych projektów zagospodarowania przestrzennego Osiedla oraz inicjowanie niezbędnych zmian,
 - 4) organizowanie pomocy i opieki nad rodzinami w trudnej sytuacji materialnej,
 - 5) typowanie niezbędnego zakresu prac remontowych i ustalenie kolejności ich wykonania,
 - 6) krzewienie kultury współżycia społecznego w zasobach Spółdzielni, poszanowania mienia społecznego i organizowanie polubownego załatwiania sporów,
 - 7) opiniowanie wniosków w sprawach najmu lokali użytkowych, terenów i garaży w zakresie ustalenia sposobu ich wykorzystania. W przypadku stwierdzenia użytkowania w/w niezgodnie z przeznaczeniem – wnioskowanie o rozwiązanie umowy najmu,
 - 8) rozpatrywanie wniosków zgłoszonych przez członków Spółdzielni z danego Osiedla,
 - 9) podejmowanie inicjatyw konsultacyjnych z mieszkańcami osiedli w kwestiach żywotnych dla mieszkańców osiedli lub nieruchomości, w formie ankiet, zapytań, referendum lub w formie zorganizowania zebrań mieszkańców osiedla lub nieruchomości,
 - 10) rozpatrywanie innych spraw związanych z działalnością Spółdzielni,
 - 11) *wyrażanie zgody na propozycje prac remontowych dotyczących części wspólnych Osiedla nieprzypisanych do poszczególnych nieruchomości, przedstawiane przez Zarząd w ramach procedury uchwalania rocznego planu remontów, określonej w § 106 pkt 38) niniejszego Statutu.*
3. Zarząd Spółdzielni udziela odpowiedzi Radzie Osiedla na wnioski i uchwały w terminie miesiąca od daty otrzymania pisma. Odpowiedź Zarządu prezentowana jest przez Prezydium na najbliższym posiedzeniu Rady Osiedla.

§ 124

1. Rada Osiedla w głosowaniu jawnym wybiera ze swego grona Prezydium w składzie 3 osób, w tym przewodniczącego, jego zastępcę i sekretarza.
2. Rada Osiedla może powoływać komisje, w skład których mogą również wchodzić członkowie spoza Rady w ilości 1/3 składu komisji.
3. Prezydium Rady Osiedla organizuje i inicjuje pracę Rady Osiedla.
4. Prezydium Rady kontroluje stan liczebności członków Rady Osiedla informując pisemnie właściwe Rady Nieruchomości o konieczności podjęcia wskazania Przewodniczącego Rady Nieruchomości.

§ 125

1. Posiedzenie Rady Osiedla i Prezydium Rady odbywają się w miarę potrzeby z tym, że posiedzenie Rady Osiedla odbywa się przynajmniej raz w półroczu.
2. Posiedzenie Rady Osiedla i jej Prezydium zwołuje przewodniczący, a w razie nieobecności przewodniczącego jego zastępca.
3. Posiedzenie Rady Osiedla powinno być również zwołane na pisemny wniosek Rady Nadzorczej, Zarządu, 1/3 członków Rady Osiedla, w terminie 10 dni od daty otrzymania wniosku przez przewodniczącego Rady Osiedla.
4. Członek Rady Osiedla, a także Rady Nadzorczej i Zarządu może zgłosić wniosek o umieszczenie konkretnej sprawy w porządku obrad przed rozpoczęciem posiedzenia.
5. W posiedzeniach Rady Osiedla mogą brać udział Członkowie Rady Nadzorczej oraz Zarządu oraz inni zaproszeni goście bez prawa głosowania.
6. Członkowie Rady Osiedla nie mogą działać na posiedzeniach przez pełnomocników.

§ 126

1. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, przy obecności na posiedzeniu przynajmniej połowy członków Rady Osiedla. Postanowienie § 74 stosuje się.
2. Uchwały Rady Osiedla mogą zapadać jedynie w sprawach pozostających w kompetencji Rady Osiedla oraz przewidzianych w porządku obrad.
3. Głosowanie na posiedzeniach Rady Osiedla odbywa się jawnie, chyba że członkowie Rady zwykłą większością głosów obecnych na posiedzeniu postanowią inaczej.
4. Członek Rady Osiedla nie głosuje w sprawach, w których występuje jego konflikt interesów z interesem Spółdzielni, jak również, gdy wystąpią okoliczności w wskazane w § 75 ust.1.
5. Do obowiązków członków Rady Osiedla należy udział w posiedzeniach i w pracach komisji, do których zostali powołani.
6. Członek Rady, który nie może wziąć udziału w posiedzeniu, jest zobowiązany złożyć usprawiedliwienie przewodniczącemu Rady Osiedla lub jego zastępcy najpóźniej w dniu posiedzenia. Postanowienie § 121 ust. 7 stosuje się.

§ 127

1. Z obrad Rady Osiedla sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący obrad oraz osoba protokołująca. Protokoły należy również sporządzać z posiedzeń komisji, o ile zostały powołane, w zakresie niezbędnym do zorientowania się w pracach komisji przez pozostałych członków Rady oraz innych uprawnionych osób.
2. Rada za podjęte uchwały odpowiada przed członkami Walnego Zgromadzenia.

Rozdział 9

Rady Nieruchomości

§ 128

Rada Nieruchomości jest organem opiniodawczym i doradczym Spółdzielni oraz reprezentuje interesy osób posiadających spółdzielcze prawo do lokalu oraz właściciele lokali, w tym także właściciele lokali niebędącymi członkami Spółdzielni w budynku wielorodzinnym znajdującym się w zasobach Spółdzielni.

§ 129

1. Rada Nieruchomości jest wybierana przez mieszkańców wydzielonej nieruchomości według zasady „jedno mieszkanie – jeden głos” zwykłą większością głosów na zebraniach wyborczych. Radę Nieruchomości wybiera się na 3 - letnią kadencję, która upływa w dniu 30 października roku, w którym kończy się kadencja Rady Nieruchomości.
2. Zebrania wyborcze przeprowadza się w miesiącach maj – październik roku, w którym kończy się kadencja Rady Nieruchomości. Zebrania wyborcze organizuje Zarząd.
3. Członkiem Rady Nieruchomości może być wyłącznie członek Spółdzielni, zamieszkujący wydzieloną nieruchomość, który wyraził zgodę na kandydowanie oraz jest obecny na zebraniu wyborczym.
4. Kandydat na członka Rady Nieruchomości nie może zalegać z opłatami czynszowymi.
5. Członek Rady Nieruchomości traci swoje członkostwo w Radzie Nieruchomości w przypadku:
 - 1) złożenia pisemnej rezygnacji z pełnionej funkcji;
 - 2) ustania członkostwa w Spółdzielni;
 - 3) śmierci;
 - 4) odwołania członka Rady Nieruchomości na zebraniu osób uprawnionych do wyboru.
6. Zebranie, o którym mowa w ust. 5 pkt 4) następuje na pisemny wniosek połowy uprawnionych do wyboru członków Rady Nieruchomości skierowany do Zarządu. Odwołanie członka Rady Nieruchomości następuje w głosowaniu tajnym, zwykłą większością głosów, przy obecności co najmniej takiej samej liczby osób jaka uczestniczyła w zebraniu wyborczym Rady Nieruchomości, która dokonała wyboru członka Rady Nieruchomości. Zebranie organizuje Zarząd w terminie 21 dni od dnia otrzymania wniosku o odwołanie.
7. Utratę członkostwa w Radzie Nieruchomości stwierdza uchwałą Rada Nadzorcza na wniosek samego zainteresowanego lub Zarządu. Zarząd o tym fakcie informuje Prezydium Rady Osiedla.
8. W przypadku niewybrania Rady Nieruchomości w całości lub w części w terminie określonym w ust. 1 niniejszego paragrafu, Zarząd, po bezskutecznym upływie tego terminu, może podjąć jeszcze jedną próbę zorganizowania zebrania wyborczego z własnej inicjatywy w ciągu kolejnych 60 dni. Jeżeli i ta próba okaże się bezskuteczna, kolejne zebranie wyborcze w celu wyboru lub uzupełnienia składu Rady Nieruchomości Zarząd jest zobowiązany zorganizować na pisemny wniosek co najmniej 1/10 mieszkańców danej nieruchomości uprawnionych do głosowania. Zebranie wyborcze zwołane na wniosek mieszkańców powinno odbyć się w terminie 60 dni od dnia złożenia wniosku. Kadencja Rady Nieruchomości wybranej lub uzupełnionej w tym trybie upływa z dniem, w którym zakończyłaby się kadencja Rady Nieruchomości, gdyby została ona wybrana w terminie pierwotnym określonym w ust. 1.
9. Jeżeli w trakcie trwania kadencji liczba członków Rady Nieruchomości spadnie poniżej minimalnej liczby określonej w § 130 niniejszego Statutu, Zarząd jest zobowiązany z urzędu zorganizować wybory uzupełniające w terminie 60 dni od dnia stwierdzenia tej okoliczności. Wybory uzupełniające przeprowadza się w celu uzupełnienia składu Rady Nieruchomości na okres do końca bieżącej kadencji. Postanowienia ust. 1-3 stosuje się odpowiednio. Wyborów uzupełniających, o których mowa w niniejszym ustępie, nie przeprowadza się, jeżeli do końca kadencji Rady Nieruchomości, określonej w ust. 1, pozostało mniej niż 60 dni.

§ 130

- Liczba członków Rady Nieruchomości jest zależna od ilości lokali mieszkalnych należących do wydzielonej nieruchomości:
- 1) mieszkańcy nieruchomości obejmującej nie więcej niż 50 lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu wybierają Radę Nieruchomości w liczbie 3 osób,
 - 2) mieszkańcy nieruchomości obejmującej od 51 do 100 lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu wybierają Radę Nieruchomości w liczbie od 3 do 5 osób,
 - 3) mieszkańcy nieruchomości obejmującej ponad 100 lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu wybierają Radę Nieruchomości w liczbie od 3 do 7 osób.

§ 131

1. Rada Nieruchomości w głosowaniu jawnym wybiera ze swego grona Prezydium w składzie co najmniej dwóch osób, w tym: przewodniczącego i jego zastępcę. Rada Nieruchomości może powoływać komisje, w skład których mogą również wchodzić członkowie spoza Rady w ilości do 1/3 składu komisji.
2. Przewodniczący Rady Nieruchomości organizuje i inicjuje prace Rady Nieruchomości.

§ 132

Do zakresu działania Rady Nieruchomości jako organu opiniodawczego i pomocniczego Spółdzielni, w szczególności należy:

- 1) *współpraca z Zarządem w zakresie identyfikacji potrzeb oraz formułowania propozycji do planów remontów danej nieruchomości, a także zgłaszanie Zarządowi usterek powstałych podczas jej eksploatacji;*
- 2) *dbanie o mienie wspólne w obrębie nieruchomości oraz mienie do niej przyległe, jak również opiniowanie zamiarów Zarządu dotyczących wycinki lub przycinki drzew i krzewów na terenie nieruchomości;*
- 3) *inicjowanie działań na rzecz poprawy kultury współżycia mieszkańców, budowania dobrosąsiedzkich stosunków oraz podejmowanie, na wniosek zainteresowanych stron, prób mediacji w sporach pomiędzy mieszkańcami danej nieruchomości;*
- 4) *opiniowanie oraz składanie wniosków do Zarządu w sprawach dotyczących wysokości odpisów na fundusz remontowy dla danej nieruchomości oraz innych opłat związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem;*
- 5) *współpraca z Radą Osiedla i Zarządem w sprawach dotyczących utrzymania i rozwoju infrastruktury technicznej oraz społecznej na terenie Osiedla, o ile ma to wpływ na warunki zamieszkiwania w danej nieruchomości;*
- 6) *współpraca z Radą Osiedla w zakresie inicjatyw społecznych, kulturalnych i wychowawczych realizowanych na terenie Osiedla dla jego mieszkańców;*
- 7) *zapoznawanie się z przedstawianymi przez Zarząd okresowymi rozliczeniami kosztów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości oraz funduszu remontowego, analizowanie ich i przekazywanie mieszkańcom istotnych informacji oraz wniosków;*
- 8) *zapoznawanie się z dokumentacją techniczną sporządzaną dla danej nieruchomości, w tym w szczególności z projektami budowlanymi i wykonawczymi, specyfikacjami technicznymi wykonania i odbioru robót oraz ekspertyzami technicznymi, udostępnianą przez Zarząd na wniosek Rady Nieruchomości;*
- 9) *opiniowanie istotnych spraw dotyczących zarządzania, eksploatacji i modernizacji danej nieruchomości oraz przedstawianie tych opinii i wniosków Zarządowi;*
- 10) *doradzanie Zarządowi w kwestiach dotyczących możliwych usprawnień w zarządzaniu nieruchomością, optymalizacji kosztów jej utrzymania oraz proponowanie rozwiązań mających na celu podniesienie standardu technicznego, estetycznego i wartości nieruchomości;*
- 11) *wyrażanie zgody na propozycje prac remontowych dotyczących danej nieruchomości, przedstawiane przez Zarząd w ramach procedury uchwalania rocznego planu remontów, określonej w § 106 pkt 38) niniejszego Statutu;*
- 12) *delegowanie swojego przedstawiciela do udziału, z głosem doradczym, w pracach komisji przetargowej powołanej przez Zarząd, jeżeli przedmiot przetargu dotyczy robót budowlanych, usług lub dostaw realizowanych na rzecz danej nieruchomości; przedstawiciel Rady Nieruchomości ma prawo wglądu do dokumentacji przetargowej w zakresie niezbędnym do pełnienia swojej funkcji oraz prawo zgłaszania uwag do protokołu z prac komisji. W przypadku stwierdzenia istotnych nieprawidłowości w toku postępowania przetargowego, przedstawiciel Rady Nieruchomości niezwłocznie informuje o tym na piśmie Zarząd, Radę Nadzorczą oraz Radę Nieruchomości. Szczegółowe zasady udziału określa regulamin prac komisji przetargowej;*
- 13) *prawo uczestnictwa przedstawiciela Rady Nieruchomości w komisjach technicznego odbioru robót remontowych, modernizacyjnych i inwestycyjnych dotyczących danej nieruchomości oraz zgłaszania uwag do protokołów odbioru.*

§ 133

1. Posiedzenia Rady Nieruchomości odbywają się w miarę potrzeb, ale nie rzadziej niż raz w półroczu.
2. Uchwały Rady Nieruchomości są podejmowane w obecności co najmniej 2/3 członków Rady zwykłą większością głosów.
3. Uchwały Rady Nieruchomości nie mogą być sprzeczne z Prawem spółdzielczym, z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, Statutem, uchwałami Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej.
4. Postanowienie art. § 74 stosuje się.
5. Członek Rady Nieruchomości nie głosuje w sprawach, w których występuje jego konflikt interesów z interesem Spółdzielni, jak również, gdy występują okoliczności w wskazane w § 75 ust.1.
6. Rada Nieruchomości składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Osiedla raz w roku oraz na wniosek tego organu.

§ 134

1. *Rada Nieruchomości zasięga opinii mieszkańców w sprawach istotnych dla funkcjonowania i zarządzania nieruchomością. Zasięganie opinii może odbywać się w szczególności poprzez organizowanie zebrań mieszkańców,*

przeprowadzanie ankiet, konsultacje lub indywidualne zbieranie stanowisk mieszkańców, zwłaszcza w kwestiach dotyczących:

- a. wnioskowania do Zarządu w przedmiocie wysokości odpisów na fundusz remontowy oraz innych opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości;*
 - b. planowanych istotnych remontów i modernizacji, w tym termomodernizacji nieruchomości;*
 - c. projektów zmiany estetyki budynku, w tym wyboru jego kolorystyki oraz istotnych zmian w wyglądzie części wspólnych nieruchomości;*
 - d. planów budowy, rozbudowy lub modernizacji parkingów, dróg wewnętrznych oraz innych istotnych zmian w zagospodarowaniu terenu przynależnego do nieruchomości;*
 - e. proponowanych zasad korzystania z części wspólnych nieruchomości;*
 - f. projektów instalacji lub modernizacji systemów bezpieczeństwa na terenie nieruchomości;*
 - g. planowanych istotnych zmian w organizacji terenów zielonych oraz elementów małej architektury*
- 2. W przypadkach, gdy obowiązujące przepisy prawa lub postanowienia niniejszego Statutu wymagają uzyskania zgody mieszkańców lub właścicieli lokali na podjęcie przez Spółdzielnię określonych czynności dotyczących nieruchomości, w szczególności czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, Rada Nieruchomości współdziała z Zarządem w zorganizowaniu procesu wyrażenia tej zgody. Zgoda może być uzyskiwana w szczególności na zebraniach mieszkańców lub w drodze indywidualnego zbierania podpisów pod treścią uchwały lub oświadczenia woli.*
 - 3. Zarząd odpowiada za zgodne z prawem przeprowadzenie procedury uzyskiwania zgód, o których mowa w ust. 2, w tym za prawidłowe ustalenie kręgu osób uprawnionych do głosowania oraz sposobu liczenia głosów, z uwzględnieniem statusu prawnego poszczególnych lokali.*

§ 135

1. Udział w posiedzeniach Rady Nieruchomości i uczestnictwo przedstawicieli Rady Nieruchomości w obradach Rady Osiedla mają charakter społeczny.
2. Uczestnictwo w posiedzeniach Rady Nieruchomości jest obowiązkiem jej członka.

§ 136

- 1. W przypadku, gdy pomimo wyczerpania procedur określonych w § 129 ust. 1 oraz § 129 ust. 8 niniejszego Statutu, nie dojdzie do wyboru Rady Nieruchomości dla danej nieruchomości, Zarząd Spółdzielni sprawuje zarząd tą nieruchomością, podejmując decyzje w zakresie zwykłego zarządu. W takiej sytuacji Zarząd, w miarę możliwości i w sprawach istotnych dla mieszkańców, dąży do informowania ich o podejmowanych działaniach.*
- 2. Nawet w przypadku braku wybranej Rady Nieruchomości, Zarząd jest zobowiązany do przestrzegania przepisów prawa oraz postanowień niniejszego Statutu wymagających uzyskania zgody mieszkańców lub właścicieli lokali na czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. W celu uzyskania takich zgód Zarząd stosuje odpowiednio tryb określony w § 134 ust. 2 i 3.*
- 3. Nieruchomość, dla której nie wybrano Rady Nieruchomości, nie ma swojego przedstawiciela w Radzie Osiedla.*

Dział XII GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 137

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnianiu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Finansowanie działalności Spółdzielni odbywa się na podstawie rocznych planów finansowo- gospodarczych, sporządzanych najpóźniej do końca pierwszego kwartału każdego roku kalendarzowego.
3. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości niepowodującej przekroczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, uchwalonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Walnego Zgromadzenia.
4. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania finansowe zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa dokumentacja polityki rachunkowości wraz z zakładowym planem kont zatwierdzone przez Zarząd.
5. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art.1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 tej ustawy, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 138

1. Zasadniczymi funduszami własnymi Spółdzielni są:

- 1) fundusz udziałowy, tworzony z wpłat udziałów członkowskich i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach, przy czym wpłaty udziałów członkowskich na ten fundusz dotyczą spółdzielców których członkostwo powstało przed dniem 9 września 2017 roku;
 - 2) fundusz zasobowy, tworzony z wpłat wpisowego, wnoszonych przez członków i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach, przy czym wpłaty wpisowego na ten fundusz dotyczą spółdzielców których członkostwo powstało przed dniem 9 września 2017 roku;
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych, tworzony z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych,
 - 4) fundusz wkładów budowlanych, tworzony z wnoszonych przez członków wkładów budowlanych.
2. Ponadto Spółdzielnia tworzy fundusze celowe:
- 1) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, przy czym obowiązek świadczenia na ten fundusz dotyczy członków Spółdzielni i niebędących członkami właścicieli lokali oraz osób niebędącymi członkami Spółdzielni. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi;
 - 2) fundusz na działalność społeczną, oświatową i kulturalną, powstający z wpłat wnoszonych przez członków Spółdzielni i niebędących członkami właścicieli lokali oraz innych źródeł określonych w przepisach ustawowych;
 - 3) fundusz świadczeń socjalnych;
 - 4) inne fundusze celowe, na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 139

1. Pokrycie straty obciążające fundusze określa każdorazowo uchwała Walnego Zgromadzenia.
2. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz – funduszu udziałowego i w następnej kolejności z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych i pozostałych funduszy.
3. Zysk Spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obowiązkowe obciążenia wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowiący nadwyżkę bilansową podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia i może być przeznaczony na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków, zwiększenie funduszu remontowego, funduszu społeczno-kulturalnego lub funduszu zasobowego.

§ 140

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.
3. Po zakończeniu roku obrotowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym według obowiązujących przepisów.
4. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wykląda się w siedzibie Zarządu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z tymi sprawozdaniami.
5. Sprawozdania wraz z innymi dokumentami określonymi w przepisach, o których mowa w ust. 3 składa się do sądu i ogłasza się zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. W ramach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości w sprawach nieuregulowanych w Statucie obowiązują odpowiednie przepisy ustaw.
7. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń przez Radę Nadzorczą.
8. Plan rzeczowo- finansowy inwestycji uchwała Rada Nadzorcza na podstawie projektu planu przygotowanego przez Zarząd.
9. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
 - 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
 - 2) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
 - 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
 - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.

§ 141

Zasady rozliczania kosztów działalności społeczno-kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych z tego tytułu określa Rada Nadzorcza w planie finansowo-gospodarczym, na wniosek Zarządu.

Dział XIII LUSTRACJA

§ 142

1. Spółdzielnia obowiązana jest poddać się przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie pozostawania w stanie likwidacji corocznie, lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. W okresie budowania przez Spółdzielnię budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków, lustracja powinna się odbywać corocznie w zakresie dotyczącym budowy.
3. Celem lustracji jest:
 - 1) sprawdzenie przestrzegania przez Spółdzielnię przepisów prawa i postanowień Statutu;
 - 2) zbadanie przestrzegania przez Spółdzielnię prowadzenia przez nią działalności w interesie ogółu członków;
 - 3) kontrola gospodarności, celowości i rzetelności realizacji przez Spółdzielnię jej celów ekonomicznych, socjalnych oraz kulturalnych;
 - 4) wskazanie członkom na nieprawidłowości w działalności organów Spółdzielni;
 - 5) udzielanie organizacyjnej i instruktażowej pomocy w usuwaniu stwierdzonych nieprawidłowości oraz w usprawnieniu działalności Spółdzielni.
4. Lustracja pełna jak i problemowa winna być przeprowadzona w każdym czasie na żądanie zgłoszone Zarządowi przez:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Radę Nadzorczą,
 - 3) 1/5 członków Spółdzielni.
5. Zarząd obowiązany jest udostępnić członkowi Spółdzielni, na jego żądanie, do wglądu protokół lustracyjny.
6. Rada Nadzorcza Spółdzielni zobowiązana jest do przedstawienia na najbliższym Walnym Zgromadzeniu wniosków z każdej przeprowadzonej lustracji Spółdzielni.
7. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

Dział XIV

POLITYKA INFORMACYJNA SPÓŁDZIELNI

§143

1. Zarząd Spółdzielni, działając w oparciu o zasady jawności, transparentności i równego dostępu do informacji, zapewnia członkom Spółdzielni oraz osobom niebędącym członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali lub prawo odrębnej własności lokalu, pełną i bieżącą informację o działalności Spółdzielni, w szczególności w zakresie realizacji planów gospodarczo-finansowych, remontowych, inwestycyjnych oraz o sytuacji finansowej Spółdzielni.
2. Określone w ust. 1 obowiązki informacyjne Zarząd realizuje poprzez:
 - 1) Prowadzenie i bieżącą aktualizację oficjalnej strony internetowej Spółdzielni, na której zamieszcza się w szczególności:
 - a) pełną nazwę, adres siedziby, numer KRS, NIP, REGON oraz dane kontaktowe Spółdzielni;
 - b) imiona i nazwiska członków organów Spółdzielni (Zarządu, Rady Nadzorczej) oraz informacje o ich funkcjach;
 - c) dane kontaktowe do biura Spółdzielni oraz informacje o godzinach jego urzędowania;
 - d) tekst jednolity aktualnie obowiązującego Statutu Spółdzielni oraz uchwalonych na jego podstawie regulaminów wewnętrznych;
 - e) uchwały organów Spółdzielni (Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej, Zarządu), z zachowaniem przepisów o ochronie danych osobowych oraz tajemnicy przedsiębiorstwa;
 - f) protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia oraz protokoły z posiedzeń Rady Nadzorczej, z zachowaniem przepisów o ochronie danych osobowych oraz tajemnicy przedsiębiorstwa. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia udostępniane są niezwłocznie po ich sporządzeniu i podpisaniu. Protokoły z posiedzeń Rady Nadzorczej udostępniane są po ich przyjęciu zgodnie z trybem określonym w regulaminie Rady Nadzorczej;
 - g) roczne sprawozdania finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta (jeżeli badanie było przeprowadzane) oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni – po ich zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie;
 - h) protokoły lustracji Spółdzielni – po ich otrzymaniu przez Spółdzielnię i przedstawieniu organom Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - i) ogłoszenia o terminie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia oraz projekty uchwał, które mają być przedmiotem obrad, zgodnie z wymogami Statutu;
 - j) uchwalone roczne plany gospodarczo-finansowe i remontowe (w częściach jawnych, nienaruszających tajemnicy handlowej Spółdzielni lub jej kontrahentów);
 - k) informacje o wynikach przeprowadzonych rocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych poszczególnych nieruchomości znajdujących się w zasobach Spółdzielni, w zakresie dotyczącym stanu technicznego budynków i zaleceń pokontrolnych;
 - l) informacje o istotnych wydarzeniach z życia Spółdzielni, planowanych pracach modernizacyjnych i remontowych oraz o organizowanych przetargach (w zakresie dopuszczonym przepisami);

- m) informacje dotyczące możliwości indywidualnego dostępu członków i osób wskazanych w ust. 1 do ich danych dotyczących opłat za używanie lokalu, stanu ich konta ;
- n) informacje o sposobie załatwiania spraw w Spółdzielni, w tym o procedurach skargowych i wnioskowych.
- 2) Zamieszczanie istotnych komunikatów, ogłoszeń oraz informacji o awariach lub ważnych wydarzeniach na tablicach informacyjnych umieszczonych w budynku siedziby Spółdzielni oraz, w miarę potrzeb i możliwości technicznych, w innych ogólnodostępnych miejscach na terenie zarządzanych nieruchomości (np. przy wejściach do budynków lub w gablotach osiedlowych, z wyłączeniem umieszczania ich bezpośrednio na klatkach schodowych wewnątrz budynków mieszkalnych).
 - 3) Udzielanie odpowiedzi na pisemne wnioski i zapytania członków oraz osób wskazanych w ust. 1, zgodnie z trybem i terminami określonymi w Statucie i przepisach prawa.
 - 4) Prowadzenie, w miarę potrzeb i możliwości, oficjalnych profili Spółdzielni w wybranych mediach społecznościowych w celu informowania o bieżących wydarzeniach i działalności Spółdzielni. Za treści publikowane na tych profilach oraz za ich zgodność z polityką informacyjną Spółdzielni odpowiada Zarząd.
3. Członek Spółdzielni oraz osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a także właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni mają prawo otrzymania odpisu Statutu i uchwalonych na jego podstawie regulaminów. Spółdzielnia jest również obowiązana, na pisemny wniosek tych osób, udostępnić do wglądu lub wydać kopie uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad organów Spółdzielni (w częściach ich dotyczących i z zachowaniem przepisów o ochronie danych osobowych oraz tajemnicy przedsiębiorstwa), protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz, z zastrzeżeniem § 8 ust. 4 i 5 niniejszego Statutu, umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Odpłatność za sporządzenie i wydanie kopii dokumentów określa Zarząd, przy czym nie może ona przewyższać kosztów poniesionych przez Spółdzielnię.
 4. Zarząd zapewnia ochronę danych osobowych oraz informacji stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa Spółdzielni lub jej kontrahentów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, przy realizacji obowiązków informacyjnych określonych w niniejszym paragrafie.

Dział XV OCHRONA DANYCH OSOBOWYCH

§144

1. Spółdzielnia przetwarza dane osobowe zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami w szczególności rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych).
2. Administratorem Danych Osobowych jest Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa „Pionier” w Kielcach. Zarząd Spółdzielni organizuje ochronę danych osobowych oraz określa zasady ich przetwarzania oraz udostępniania odbiorcom danych osobowych, w tym pracownikom oraz członkom Rady Nadzorczej lub członkom Rad Osiedli.
3. Wszystkie działania Spółdzielni w swoich założeniach będą uwzględniały aktualnie obowiązujące przepisy dotyczące ochrony danych osobowych.

Dział XVI POSTANOWENIA KOŃCOWE

§ 145

1. Regulaminy przewidziane w Statucie winny być uchwalone przez organy do tego powołane niezwłocznie od daty rejestracji Statutu.
2. Statut wchodzi w życie z dniem zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Dział XVII POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE

§ 146

1. Kadencje Rad Nieruchomości rozpoczynających się w 2022 roku oraz w 2023 roku, kończą się w dniu 30 października 2025 roku. Termin kończący kadencje, o którym mowa w zdaniu poprzednim dotyczy także końca działalności Rad Nieruchomości wybranych przed wejściem w życie niniejszego Statutu.
2. Do liczby członków Rady Nadzorczej wybranej w roku 2020 stosuje się przepisy dotychczasowe.
3. Parytet oraz liczba członków Rady Nadzorczej, o których mowa w § 102 ust. 1, ma zastosowanie do kadencji Rady Nadzorczej rozpoczynającej się w 2023 roku.

