

Tekst jednolity statutu z uwzględnieniem zmian uchwalonych na Walnym Zgromadzeniu Członków Olkuskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 29 i 30 czerwca 2021 – Uchwała nr 5/2021 oraz Walnym Zgromadzeniu Członków Olkuskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 5 i 6 czerwca 2025 – Uchwała nr 9/2025

STATUT OLKUSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W OLKUSZU

SPIS TREŚCI

ROZDZIAŁ I – Postanowienia ogólne.....	§ 1 - 6
ROZDZIAŁ II – Członkowie spółdzielni	
A. Przyjmowanie w poczet członków.....	§ 7 – 13
B. Wpisowe i udziały.....	§ 14 – 15
C. Prawa i obowiązki członków.....	§ 16 – 17
D. Ustanie członkostwa.....	§ 18 – 26
E. Postępowanie ze skarg i wniosków.....	§ 27 - 30
ROZDZIAŁ III – Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych.....	
1. Postanowienia ogólne.....	§ 31
2. Budowa lokali.....	§ 32 - 37
3. Nabywanie lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji spółdzielni.....	§ 38
4. Zamiana lokali	§ 39
5. Wynajmowanie lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu..	§ 40 - 41
ROZDZIAŁ IV – Tytuły prawne do lokali.....	
1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	
A. Powstanie prawa.....	§ 42- 43
B. Wkład mieszkaniowy.....	§ 44 – 47
C. Pierwszeństwo w nabyciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.....	§ 48 – 51
D. Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego.....	§ 52 – 55
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	§ 56 – 62
3. Prawo odrębnej własności lokalu.....	
A. Umowa o budowę lokalu	§ 63 -70
B. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	§ 71
C. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	§ 72
ROZDZIAŁ V – Gospodarka spółdzielni	
1. Postanowienia ogólne	§ 73 – 81
2. Zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.....	§ 82 – 87
3. Wnoszenie opłat za używanie lokali.....	§ 88
ROZDZIAŁ VI – Organy spółdzielni.....	
1. Postanowienia ogólne	§ 89 – 91
2. Walne Zgromadzenie.....	§ 92 -115
3. Rada Nadzorcza	§ 116 -122
4. Zarząd.....	§ 123 -127

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę: **Olkuska Spółdzielnia Mieszkaniowa** zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Olkusz.
2. Spółdzielnia działa na terenie miast: Olkusz, Wolbrom oraz gminy Klucze.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu i budynku.

§ 4.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1. budowanie budynków mieszkalnych i niemieszkalnych w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, sprzedaży lokali,
2. kupowanie budynków mieszkalnych i niemieszkalnych w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tym budynkach lokali mieszkalnych, ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, sprzedaży lokali,
3. wynajmowanie lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu oraz gruntów i innych nieruchomości,
4. zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi,
5. zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi.

§ 5.

Dla zaspokojenia potrzeb gospodarczych członków i ich rodzin Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą w interesie swoich członków, a w szczególności może:

1. nabywać potrzebne jej tereny na własność lub przejmować w użytkowanie wieczyste,
2. budować lub nabywać urządzenia pomocnicze lub gospodarcze

3. prowadzić gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi oraz zarządzać majątkiem własnym i domami mieszkalnymi przejętymi w administrację,
4. powoływać w miarę potrzeb zakłady własne w celu prowadzenia wyspecjalizowanej działalności gospodarczej,
5. popierać i finansować pracę nad nowymi rozwiązaniami technicznymi w budownictwie,
6. propagować zasady racjonalnego urządzania mieszkań zgodnie z wymogami zdrowotnymi, ergonomicznymi i estetycznymi,
7. organizować wśród mieszkańców wzajemną pomoc, rozwijać działalność społeczną w zakresie zarządzania zasobami mieszkaniowymi,
8. proponować kulturę współżycia społecznego, prowadzić świetlice, kluby czytelnicze, biblioteki, zespoły artystyczne i koła zainteresowań,
9. prowadzić działalność usługową i handlową, a w szczególności :
 - 1/ organizować i prowadzić produkcję pomocniczą, związaną z budową domów,
 - 2/ zapewnić nadzór techniczny i inwestorski przy budowie domów,
 - 3/ organizować zaopatrzenie w materiały budowlane, instalacyjne i inne,
 - 4/ prowadzić działalność handlową i usługową w zakresie oczekiwanym przez członków,
 - 5/ prowadzić inne sprawy związane z organizowaniem budowy domów dla członków

§ 5¹

Spółdzielnia gromadzi i przetwarza dane osobowe osób, którym przysługują: spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i prawo odrębnej własności, tytuł prawny do garażu, miejsca postojowego, a także lokali użytkowych będących w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni. Ponadto, Spółdzielnia gromadzi i przetwarza dane osobowe współwłaścicieli lokali, lokali użytkowych, najemców i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania przez osoby wskazane wyżej w tym numery PESEL osób fizycznych.

§ 6.

Spółdzielnia może zakładać związki rewizyjne albo przystępować do istniejących związków rewizyjnych lub innych związków Spółdzielczych. W stosunku do Spółdzielni, które nie są członkami żadnego związku rewizyjnego, funkcję związku rewizyjnego, na podstawie art.259 § 3 ustawy, spełniać będzie Krajowa Rada Spółdzielcza.

ROZDZIAŁ II

CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

A. Przyjmowanie w poczet członków.

§ 7

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

§ 8

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało wcześniej nabyte;
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z

zastrzeżeniem pkt. 6); prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;

- 6) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.
2. Członkostwo w spółdzielni następuje z mocy prawa po wystąpieniu przesłanek wskazanych w ust. 1. Osoby wymienione w ust. 1, które stały się członkami spółdzielni, powinny niezwłocznie zawiadomić spółdzielnię o zaistnieniu przesłanek do przyjęcia ich w poczet członków.
 3. 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, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy.
 4. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
 5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

§ 9

Wykreślono

§ 10

Wykreślono

§ 11

Wykreślono

§ 12

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka Spółdzielni lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§ 13

Wykreślono

B. Wpisowe i udziały.

§ 14

Wykreślono

§ 15

Wykreślono

C. Prawa i obowiązki członków.

§ 16

1. Członkowi spółdzielni przysługują uprawnienia wynikające z postanowień statutu, przepisów ustawy i prawa spółdzielczego oraz innych ustaw.
2. Członek spółdzielni uprawniony jest w szczególności do:
 - 1/ wybierania i bycia wybieranym do organów spółdzielni, z wyłączeniem członków, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych,
 - 2/ ubiegania się o zawarcie ze spółdzielnią umów:
 - a) o budowę lokalu,
 - b) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - c) o ustanowienie odrębnej własności lokalu,

- na warunkach określonych w niniejszym statucie i w ustawie,
- 3/ ubiegania się o zawarcie ze spółdzielnią umowy przeniesienia własności lokalu, jeżeli przysługuje mu do tego lokalu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub garażu,
 - 4/ kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat za używanie lokali,
 - 5/ korzystania z wszelkich urządzeń i usług spółdzielni osobiście a także przez członków rodziny i osoby wspólnie zamieszkałe,
 - 6/ zaznajomienia się z rejestrem członków,
 - 7/ otrzymania od spółdzielni odpisu statutu i obowiązujących w spółdzielni regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi.
 - 8/ brania czynnego udziału w życiu spółdzielni, zgłaszać wnioski w sprawach związanych z realizacją przez spółdzielnię jej zadań i domagać się rozpatrzenia tych wniosków przez właściwe organy spółdzielni,
 - 9/ składać wnioski i skargi według trybu przewidzianego w Statucie, a także dochodzić swoich uprawnień drogą sądową
 - 10/ zgłoszenia w trybie art. 8³ ust.10 ustawy projektów uchwał i żądań zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku Walnego zgromadzenia lub jego części ,
 - 11/ zgłaszania poprawek do projektów uchwał w trybie art. 8³ ust. 12 ,
 - 12/ żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w trybie art. 8³ ust. 3 pkt.2/
3. 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.
4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi w szczególności wówczas, gdy umowy te zawierają dane podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz.U. z 2002 r. Nr 101 poz. 926 z późn. zm.) lub informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa (osoby trzeciej) – zgodnie z art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (t.j. Dz.U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 z

późn. zm.), o ile przedsiębiorca ten zastrzegł poufność informacji zamieszczonych w umowie.

5. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do Sądu Rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
6. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt 7, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te określa Zarząd.

§ 17

Członek jest obowiązany w szczególności:

- 1/ stosować się do postanowień statutu i opartych na nim regulaminów oraz uchwał organów spółdzielni
- 2/ jeżeli ubiega się o zawarcie ze spółdzielnią umowy o budowę lokalu lub o ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany w wymaganej wysokości
- 3/ regularnie uiszczać opłaty za używanie należących do niego lokali w wysokości określonej przez spółdzielnię,
- 4/ zawiadamiać spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji i we wniosku złożonym w związku z ubieganiem się o zawarcie umowy o budowę lokalu,
- 5/ zawiadamiać spółdzielnię o zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu
- 6/ *wykreślony*
- 7/ utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
- 8/ zawiadomić spółdzielnię o wynajmowaniu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu mieszkalnego, jeżeli miałyby ono wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni,
- 9/ udostępnić niezwłocznie lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 10/ udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- 11/ po wcześniejszym uzgodnieniu terminu udostępnić lokal w celu zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni,

- 12/ udostępnić lokal w celu kontroli sprawności technicznej zainstalowanych w tym lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz dokonania odczytu wskazań tych urządzeń,
- 13/ pokrywać koszty zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal poprzez wniesienie wkładu mieszkaniowego bądź budowlanego określonego w umowie.

D. Ustanie członkostwa.

§ 18

Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:

- a. wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
- b. zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- c. zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- d. zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
- e. wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- f. rozwiązania umowy o budowę lokalu,

§ 19

Wykreślony

§ 20

Wykreślony

§ 21

Wykreślony

§ 22

Wykreślony

§ 23

1. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, osoby którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązani do opróżnienia tego lokalu.
2. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu o innym przeznaczeniu.

§ 24

Wykreślony

§ 25

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia zgonu.
2. Osobę prawną będącą członkiem spółdzielni skreśla się ze skutkiem od dnia jej wykreślenia z rejestru sądowego.

§ 26

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym paragrafie oraz w Statucie. W przypadku gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
3. Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego może zostać orzeczone wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy.
5. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie

spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.

6. Roszczenie, o którym mowa w ust. 5, 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.

E. Postępowanie ze skarg i wniosków.

§ 27

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 21 dni a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku lub skargi Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie i terminie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej i skutkach niedotrzymania tego terminu. Termin do wniesienia odwołania wynosi 14 dni od dnia otrzymania przez członka zawiadomienia. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, decyzja Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 2 miesięcy od daty jego wniesienia, a w okresie wakacyjnym na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej. Odpis decyzji wraz z uzasadnieniem należy doręczyć odwołującemu w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Decyzja Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu ze skarg i wniosków ostateczna.

§ 28

Wykreślony

§ 29

Wykreślony

§ 30

Postanowienia statutu o postępowaniu ze skarg i wniosków nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej.

ROZDZIAŁ III

ZASPOKAJANIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH

1. Postanowienia ogólne

§ 31

Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków, spółdzielnia może:

- 1) budować lokale mieszkalne w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do tych lokali lub prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego albo lokalu o innym przeznaczeniu,
- 2) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni,
- 3) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, zbywać na rzecz członków spółdzielni prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji spółdzielni, do których wygasły prawa spółdzielcze dotychczasowych użytkowników lokali,
- 4) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni,
- 5) w ramach możliwości realizować zamianę lokalu mieszkalnego o statusie lokatorskim na inny lokal mieszkalny również o statusie lokatorskim

2. Budowa lokali

§ 32

1. Podejmowanie przez spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych wymaga uprzedniego zatwierdzenia ich założeń organizacyjno-finansowych przez Radę Nadzorczą.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
 - 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
 - 2) standard techniczny i funkcjonalno – użytkowy budynków i lokali,
 - 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
 - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.

§ 33

1. Przed rozpoczęciem każdej inwestycji mieszkaniowej Rada Nadzorcza zatwierdza plan rzeczowo finansowy inwestycji oraz uchwała regulamin rozliczania inwestycji mieszkaniowej i ustalania kosztu budowy poszczególnych lokali, zawierający:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji,
 - 2) określenie rodzajowe wydatków zaliczanych do kosztów tej inwestycji,
 - 3) ustalenie kosztów ewidencjonowanych i rozliczanych indywidualnie dla każdego budynku wchodzącego w zakres zadania inwestycyjnego oraz kosztów ewidencjonowanych wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczanych metodami pośrednimi (np. w stosunku do powierzchni, kubatury lub wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4) zatwierdzenie obowiązujących zasad podziału kosztów budowy lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu, jeśli przewidziana jest ich realizacja w budynku mieszkalnym,
 - 5) określenie składników kosztów budowy, których rozliczenie na poszczególne lokale nastąpi proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali, a także składników kosztów kalkulowanych indywidualnie dla każdego lokalu (koszty tzw. indywidualnego wykończenia lokalu: wyposażenie łazienki, kuchni, rodzaj wykładzin podłogowych i ściennych itp.),
 - 6) kryteria różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych (tzw. atrakcyjność),
 - 7) zasady odpowiedzialności finansowej członka spółdzielni za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy (kary umowne, przesłanki rozwiązania umowy).
2. Regulamin, o którym mowa w ust. 1 powinien zostać udostępniony każdej osobie ubiegającej się o zawarcie ze spółdzielnią umowy o budowę lokalu.

§ 34

1. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania kosztu budowy poszczególnych lokali, dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu inwestorskiego,
 - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, obejmującego budynki i towarzyszące im roboty zewnętrzne, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez spółdzielnię.

2. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 35 ust. 2 stanowi podstawę do określenia przez spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
3. Wstępna wysokość wkładu oraz wysokość i terminy wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu mogą zostać zmienione w formie aneksu do umowy o budowę lokalu.
4. Końcowe rozliczenie zadania inwestycyjnego winno zostać sporządzone przez spółdzielnię po zakończeniu odbioru końcowego całości robót budowlanych wchodzących w zakres tego zadania, nie później jednak niż w terminie 6 miesięcy od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie tego budynku.

§ 35

1. Z osobą ubiegającą się o uzyskanie prawa do lokalu pochodzącego z nowej inwestycji, spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa o budowę lokalu powinna zobowiązywać strony do zawarcia jednej z następujących umów:
 - 1) umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu,
 - 2) umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
3. Umowa o budowę lokalu powinna być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności i zawierać następujące postanowienia:
 - 1) zobowiązanie osoby, o której mowa w ust.1 do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie kar umownych oraz innych zasad odpowiedzialności finansowej członka spółdzielni za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy,
 - 5) określenie położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 6) imienne oznaczenie osób, które wspólnie z członkiem ubiegają się o ustanowienie prawa do tego lokalu,
 - 7) terminy realizacji wnoszenia wpłat.

§ 36

1. Zobowiązanie do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal, osoba ta wypełnia przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub wkładu budowlanego, zależnie od rodzaju prawa do lokalu, o którego ustanowienie się ubiega.
2. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu i wymaga pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

§ 37

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w §35 statutu spółdzielni lub spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy osoba ta lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał następujących warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego byłaby poważnie utrudniona:
 - 1) nie wniósł wymaganej zaliczki na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
 - 2) zalega z wpłatami na poczet kosztów budowy,
 - 3) uchyla się od dopełnienia formalności (złożenia oświadczeń, dostarczenia dokumentów), bez których spółdzielnia nie może uzyskać kredytu bankowego albo pomocy budżetowej na pokrycie części kosztów realizowanego zadania inwestycyjnego.
3. Przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, spółdzielnia winna wyznaczyć osobie tej albo jego następcy prawnemu dodatkowy 10-dniowy termin na wypełnienie zobowiązań.
4. Osoba, o której mowa w §35 statutu może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy:
 - 1) wzrost rzeczywistych kosztów budowy w trakcie realizacji zadania inwestycyjnego przekroczy 20% wartość budowy,
 - 2) określony w umowie termin ukończenia budowy zostanie przekroczony, z przyczyn zależnych od wykonawcy robót, o ponad 6 miesięcy.
5. Przesłanki przewidziane w ust. 4 nie obejmują sytuacji, w których wzrost kosztów budowy został spowodowany zmianą zastosowanych technologii, na wniosek (lub za zgodą) większości osób, z którymi zawarto umowy o budowę lokalu w ramach tej

inwestycji, ani też sytuacji, gdy termin ukończenia budowy uległ przesunięciu na skutek niekorzystnych warunków atmosferycznych albo konieczności wykonania robót dodatkowych.

6. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na rozwiązanie umowy za obopólnym porozumieniem stron, jeżeli z uzasadnionych przyczyn osobistych (np. utrata pracy, śmierć osoby przewidzianej do wspólnego zamieszkania w budowanym lokalu) strona umowy nie jest w stanie wypełniać postanowień umowy lub nie jest nadal zainteresowana uzyskaniem prawa do tego lokalu. Wyrażenie zgody może nastąpić pod warunkiem wskazania spółdzielni następcy prawnego, który przejmie jego zobowiązania związane z budową lokalu.
7. Wypowiedzenie umowy może nastąpić na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

3. Nabywanie lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji spółdzielni

§ 38

1. Spółdzielnia obowiązana jest ogłosić przetarg na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Ogłoszenie przetargu winno nastąpić nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej oraz przez zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie spółdzielni.
3. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie własności tego lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
5. Tryb i zasady odbywania przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, określa Rada Nadzorcza.

4. Zamiana lokali

§ 39

1. Członek spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, może dokonać zamiany tego lokalu.
2. Zamiana lokalu polega na zawarciu umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w zamian za zrzeczenie się przysługującego temu członkowi prawa do innego lokalu i postawienie go do dyspozycji spółdzielni.
3. Zamiana lokalu może być realizowana również w ten sposób, że spółdzielnia wyrazi zgodę, aby dwóch lub więcej członków bądź członek spółdzielni i osoba zajmująca mieszkanie w budynku nie stanowiącym własności spółdzielni dokonali umownej zamiany lokali. W takim przypadku spółdzielnia przyjmie w poczet członków osobę, która w wyniku zawartej umowy zamiany nabyła własnościowe prawo do lokalu albo uprawnienie do ubiegania się o zawarcie ze spółdzielnią umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

5. Wynajmowanie lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu

§ 40

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie ustanowiła spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno – użytkowe lub brak popytu.
2. *Wykreślony*

§ 41

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale o innym przeznaczeniu i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Warunki wynajmu lokali o innym przeznaczeniu są określone w umowie zawieranej przez spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

ROZDZIAŁ IV

TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

A. Powstanie prawa

§ 42

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni.
2. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego powinna być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 43

Wykreślony

B. Wkład mieszkaniowy

§ 44

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do

tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu 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 lokalu;
 - 4) inne postanowienia określone w statucie.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 45

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, dla których mają być ustanowione prawa określone w § 42 ust 1 dokonuje się w dwóch etapach:
 - a) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - b) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych i poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 42, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
3. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo

oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.

4. Końcowe rozliczenie zadania inwestycyjnego winno zostać sporządzone przez spółdzielnię po zakończeniu odbioru końcowego całości robót budowlanych wchodzących w zakres tego zadania, nie później jednak niż w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 46

1. Wnoszenie przez członka zaliczek na poczet wkładu mieszkaniowego przypadających do zapłaty w trakcie realizacji inwestycji, może być rozłożone na raty.
2. Pozostała część wkładu mieszkaniowego może zostać rozłożona na raty jedynie wówczas, gdy spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt bankowy. W przypadku sfinansowania części wkładu mieszkaniowego ze środków kredytu bankowego, członek przejmuje zobowiązanie z tytułu zawartej umowy kredytowej.
3. Wysokość wkładu mieszkaniowego i wymaganej zaliczki na wkład mieszkaniowy oraz wysokość i terminy spłaty rat pozostałej części wkładu, jak również wysokość i terminy wpłat środków własnych członka spółdzielni na poczet wkładu mieszkaniowego – określa Zarząd, w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu, o którym mowa w § 33 statutu.

§ 47

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej oraz zobowiązuje się do spłaty długu przypadającego na ten lokal z tytułu części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu.

C. Pierwszeństwo w nabyciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

§ 48

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 26, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.

2. Umowę, 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, o której mowa w § 44, 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 osobą, o której mowa w §44, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 49

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i statucie.

§ 50

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

§ 51

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.

2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w §44, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust 2, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w §44, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i ust 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. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy.
5. 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 i 2² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i statutu.
6. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w §44 Statutu.
7. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 2, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

D. Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego

§ 52

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

§ 53

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek z którym spółdzielnia zawiera kolejną umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest do wniesienia wkładu mieszkaniowego albo jego części w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej na zasadach określonych w paragrafie poprzedzającym i do spłacania części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu.

§ 54

W razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Wartość ta nie może być większa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię. Z wartości tej potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową. Jeśli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia

kredytu lub dotacji, w części przypadającej na dany lokal, oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu, w tym koszty organizacji przetargu.

Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu.

§ 55

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem o którym mowa w art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych występują osoby uprawnione, spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia prawa.
2. Koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu ponosi osoba uprawniona.
3. W rozliczeniu zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego lub jego wniesionej części, nie uwzględnia się nie spłaconej części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu do którego wygasło lokatorskie prawo.
4. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 56

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem § 7 Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 57

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym. Jest ono prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

3. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 58

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności z tytułu nie wniesionej części wkładu budowlanego, a jeśli nie został spłacony kredyt na zaciągnięty na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 59

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu.
2. W razie, gdy spadkobiercy nie wyznaczą pełnomocnika w terminie określonym w ust. 2, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela, posiadającego takie same zadania i kompetencje, jak pełnomocnik.

§ 60

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo

niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym lub osób z nim zamieszkałych, spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

2. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, występuje Zarząd spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 61

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo.

§ 62

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

3. Prawo odrębnej własności lokalu

A. Umowa o budowę lokalu

§ 63

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem

nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- a) 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;
 - b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - d) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
 - e) inne postanowienia określone w statucie.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
 3. Przepisy ust. 1 pkt b i c oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
 4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu rozszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 64

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 63 ust. 1, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 65

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których ma być ustanowiona

odrębna własność lokali, stanowi podstawę do określenia przez spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wkładu budowlanego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 66

1. Wnoszenie przez członka zaliczek na poczet wkładu budowlanego przypadających do zapłaty w trakcie realizacji inwestycji, może być rozłożone na raty.
2. W przypadku rozłożenia części wkładu budowlanego na raty lub sfinansowania części wkładu budowlanego ze środków kredytu bankowego zaciągniętego przez spółdzielnię, członek zobowiązany jest do spłaty części kredytu przypadającego na jego lokal z tytułu nie wniesionej części wkładu.
3. W sytuacjach, o których mowa w ust. 2, spółdzielnia uzależni ustanowienie lub przeniesienie na rzecz członka prawa odrębnej własności lokalu od ustanowienia na tym prawie hipoteki zabezpieczającej spłatę zadłużenia z tytułu nie wniesionej części wkładu.
4. Wysokość wkładu budowlanego i wymaganej zaliczki na wkład budowlany oraz wysokość i terminy spłaty rat pozostałej części wkładu budowlanego – określa Zarząd.

§ 66a

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę, o której mowa w §63.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w §63, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych 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 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 67

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część.
2. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład budowlany albo jego wniesioną część w terminie 3 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu lub zawiadomienia

- spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku i jego dziale, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3.
3. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przez spółdzielnię z przyczyn określonych w § 37 ust. 2 statutu, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład budowlany albo jego wniesioną część w terminie 14 dni od dnia wniesienia wkładu przez członka spółdzielni, z którym zawarła umowę o kontynuowanie budowy tego lokalu, jednakże nie później niż w ciągu 6 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu.

§ 68

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek z którym spółdzielnia zawiera kolejną umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest do wniesienia wkładu budowlanego albo jego części w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej, oraz do spłacania części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu a także do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 69

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa

§ 70

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

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

§ 71

Wykreślony

C. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 72

Wykreślony

ROZDZIAŁ V

GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

1. Postanowienia ogólne.

§ 73

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi statutową działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi pozostającymi w jej zarządzie na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

§ 74

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzany przez Zarząd spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów opracowanych przez Zarząd i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

§ 75

1. Spółdzielnia tworzy:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 4) fundusz remontowy,
 - 5) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
 - 6) *Wykreślony*
2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

§ 76

Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.

§ 77

Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Może być ona przeznaczona na:

- 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków – w części dotyczącej pożytków z mienia spółdzielni oraz przychodów z własnej działalności gospodarczej,
- 2) zwiększenie funduszu remontowego,
- 3) *Wykreślony*
- 4) zwiększenie funduszu zasobowego.

§ 78

1. Stratę bilansową spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz z innych funduszy spółdzielni w następującej kolejności:
 - 1) funduszu udziałowego,
 - 2) funduszu remontowego,
 - 3) *Wykreślony*

2. Pokrycie straty obciążające fundusz, każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 79

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągać, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
2. Jeżeli kredyt zaciągany przez spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków spółdzielni oraz osób niebędących członkami. Środki finansowe pochodzące z kredytu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

§ 80

1. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy. Po zakończeniu roku obrotowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe, w tym bilans i rachunek wyników.
2. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i wg zasad określonych w odrębnych przepisach.
3. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu spółdzielni na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi sprawozdaniami.

§ 81

Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich przez Radę Nadzorczą.

2. Zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§ 82

1. Koszty zarządzania nieruchomościami są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.

2. Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie:
 - 1) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła określonych w planach uchwalonych przez Radę Nadzorczą,
 - 2) zasad rozliczania kosztów wymienionych w pkt 1 określonych przez Radę Nadzorczą.

§ 83

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a zaliczkowo pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego. Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzeniem ścieków oraz gazu, jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych lub gazomierzy zbiorczych, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali według regulaminu rozliczeń.
3. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy ciepła do lokali jest dwanaście miesięcy, kosztów dostawy wody, odbioru ścieków oraz gazu – sześć miesięcy.
4. Różnica między faktycznymi kosztami dostawy ciepła a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami z a centralne ogrzewanie i podgrzewanie ciepłej wody jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali. W przypadku nadpłaty – Spółdzielnia zalicza ją na poczet przyszłych opłat. W przypadku nadwyżki kosztów – użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić różnicę w terminie określonym przez Spółdzielnię.
5. Rozliczenie o którym mowa w ust. 4 jest dokonywane odrębnie dla każdego budynku.
6. Spółdzielnia Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - a) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-2 i 4 art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - b) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3 cyt. Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości

§ 84

Do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, zalicza się w szczególności:

- 1) opłaty za użytkowanie wieczyste, obciążające tę nieruchomość
- 2) podatek od nieruchomości, obciążający tę nieruchomość,
- 3) koszty ubezpieczenia budynku,
- 4) koszty administrowania i utrzymania mienia Spółdzielni ,
- 5) koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych i wejść do budynku,
- 6) koszty sprzątania części wspólnych nieruchomości,
- 7) koszty centralnego ogrzewania części wspólnych budynku,
- 8) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
- 9) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
- 10) koszty wywozu nieczystości,
- 11) koszty remontów i konserwacji budynku,
- 12) koszty obowiązkowych przeglądów budynku i badań sprawności instalacji technicznych budynku, określonych w prawie budowlanym,
- 13) koszty remontów i konserwacji anteny zbiorczej lub instalacji telewizji kablowej,
- 14) koszty utrzymania terenów zielonych, chodników i dróg dojazdowych,
- 15) koszty remontów i konserwacji instalacji gazowej,
- 16) koszty remontów i konserwacji instalacji elektrycznej
- 17) koszty dostawy gazu
- 18) koszty zawarcia umów przeniesienia lokali, w części nie pokrytej przez osoby uprawnione do zawarcia tych umów
- 19) koszty administrowania Spółdzielni
- 20) pozostałe koszty np. dezynfekcja, dezynsekcja, deratyzacja, opłaty bankowe, koszty badania bilansu, lustracji.

§ 85

Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokalu w zakresie:

- 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
- 2) naprawy i wymiany okien i drzwi, naprawy urządzeń techniczno sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,

- 3) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- 4) Malowania i tapetowania ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
- 5) Malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
- 6) Wymienione w paragrafie niniejszym naprawy obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu.

§ 86

Finansowanie remontów jest realizowane odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) naliczanymi w danej nieruchomości odpisami na fundusz remontowy,
- 2) należną danej nieruchomości częścią innych przychodów funduszu remontowego,
- 3) kredytem zaciągniętym na potrzeby danej nieruchomości

§ 87

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata ta może być pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody przez uiszczanie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości

Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody przez wnoszenie comiesięcznych opłat. Opłata może być pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.

4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody. 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 comiesięcznych opłat.
5. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze oraz opłaty za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody, dostawę wody i odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości stałych i inne opłaty określone w umowie najmu.
6. Opłaty o których mowa w niniejszym paragrafie mogą być wykorzystane wyłącznie na cele na które zostały pobrane.

3. Wnoszenie opłat za używanie lokali.

§ 88

1. Wysokość stawek opłaty za używanie lokalu – zwanej dalej „opłatą eksploatacyjną” – oraz wysokość odpisu na fundusz remontowy, spółdzielnia ustala i rozlicza oddzielnie dla każdej nieruchomości.
2. Wysokość opłat i odpisów, o których mowa w ust. 1, ustalana jest przez Radę Nadzorczą, na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni, przewidzianych do poniesienia w danym roku, sporządzanego z podziałem na poszczególne nieruchomości.
3. Opłaty eksploatacyjne, opłaty niezależne od Spółdzielni i odpis na fundusz remontowy powinny być wnoszone miesięcznie, do końca miesiąca kalendarzowego za dany miesiąc.
4. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji, a ustaje z dniem opróżnienia lokalu.
5. Od nie wpłaconych w terminie opłat, Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustawowej.

6. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
7. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby zobowiązane do ich wnoszenia na 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.
8. Doręczenie zawiadomienia, o którym mowa w ust. 6 i 7, a także regulaminów dotyczących rozliczania opłat, rozliczeń opłat w tym opłat z tytułu mediów może nastąpić poprzez protokolarne złożenie do skrzynki pocztowej przypisanej do lokalu ze skutkiem doręczenia z chwilą dokonania tej czynności.

ROZDZIAŁ VI

ORGANY SPÓŁDZIELNI

1. Postanowienia ogólne.

§ 89

Organami spółdzielni są:

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

§ 90

1. W skład organów spółdzielni, z wyłączeniem Zarządu, mogą wchodzić tylko członkowie spółdzielni.
2. Członek spółdzielni nie mający pełnej zdolności do czynności prawnych nie posiada biernego prawa wyborczego do organów spółdzielni.
3. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu spółdzielni.
4. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i pracownikiem spółdzielni.

§ 91

1. Wybory do organów spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu przed upływem kadencji następuje także w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów.
2. Na listach kandydatów do organów spółdzielni obowiązuje kolejność alfabetyczna.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

2. Walne Zgromadzenie.

§ 92

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem spółdzielni.
2. Członek spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista udzielonych pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.
3. Osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników; ust. 2 zdanie drugie i trzecie stosuje się odpowiednio.
4. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych.
5. Po odczytaniu listy pełnomocnictw, o której mowa w ust. 2 zostaje ona zamknięta.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 93

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1/ Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej spółdzielni.
- 2/ Rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków i organów spółdzielni w tych sprawach.
- 3/ Udzielanie absolutorium członkom Zarządu.

- 4/ Rozpatrywanie wniosków wynikających z protokołu z lustracji oraz podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności spółdzielni.
- 5/ Podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.
- 6/ Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
- 7/ Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką spółdzielnia może zaciągnąć.
- 8/ Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni.
- 9/ *Wykreślony*
- 10/ Uchwalanie zmian statutu spółdzielni.
- 11/ Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia spółdzielni do związku spółdzielczego i wystąpienia ze związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie.
- 12/ Wybór delegatów na zjazd związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona.
- 13/ Wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej
- 14/ Uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej.
- 15/ Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.
- 16/ Podejmowanie uchwał w trybie art. 6 ust. 2 ustawy.

§ 94

1. Walne Zgromadzenie jest podzielone na części gdy liczba członków Spółdzielni przekroczyła 500.
2. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia, przy uwzględnieniu zasady proporcjonalności i reprezentatywności, przy czym członków uprawnionych do lokali położonych w obrębie jednej nieruchomości wspólnej nie można zaliczyć do różnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Członek spółdzielni może uczestniczyć tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia. Członek dysponujący prawem do dwóch lub większej liczby lokali w zasobach spółdzielni, składa do akt członkowskich pisemne oświadczenie, w której części Walnego Zgromadzenia zamierza uczestniczyć.

4. W przypadku niezłożenia oświadczenia, o którym mowa w ust. 3 przy zaliczeniu do danej części Walnego Zgromadzenia decydować będzie miejsce położenia lokalu, do którego członek najwcześniej nabył prawo.

§ 95

1. Jeżeli w porządku obrad części Walnego Zgromadzenia znajdują się wybory do organów samorządowych spółdzielni lub delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, członkowie spółdzielni na 30 dni przed rozpoczęciem pierwszej części Walnego Zgromadzenia zgłaszają kandydatów do biura Zarządu spółdzielni.
2. Zarząd, o potrzebie zgłaszania kandydatów do organów samorządowych spółdzielni lub delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w który spółdzielnia jest zrzeszona informuje członków spółdzielni na 45 dni przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia poprzez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych, w budynku administracji i w prasie lokalnej.
3. Zarząd Spółdzielni przekazuje listę zgłoszonych kandydatów do komisji mandatowo-skrutacyjnej każdej części Walnego Zgromadzenia.

§ 96

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do 30 czerwca.
2. Zarząd może zwołać Walne Zgromadzenie w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie Rady Nadzorczej oraz 1/10 (jednej dziesiątej) ogólnej liczby członków spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione na piśmie i określać cel zwołania Walnego Zgromadzenia.
5. Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt spółdzielni.
6. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad.

§ 97

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się na piśmie członków spółdzielni co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

2. Zawiadomienie powinno zawierać informacje o czasie, miejscu i porządku obrad, a także informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć, w terminie określonym w ust. 1, członkom Rady Nadzorczej, związkowi rewizyjnemu, w którym spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Radzie Spółdzielczej.
4. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni, sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta (w przypadku, gdy zostało poddane badaniu) oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad, wyklada się w lokalu spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi dokumentami.
5. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1 może nastąpić poprzez protokolarne złożenie pisma do skrzynki pocztowej przypisanej do lokalu ze skutkiem doręczenia z chwilą dokonania tej czynności.

§ 98

1. Projekty uchwał i żądania umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części ma prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza oraz członkowie spółdzielni. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
2. Członkowie spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, co najmniej na 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
3. Opracowywać projekty uchwał oraz dokonywać zmian porządku obrad Walnego Zgromadzenia może również z własnej inicjatywy Zarząd.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.

§ 99

1. Walne Zgromadzenie lub jego części mogą podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób i w terminach określonych w niniejszym rozdziale. Postanowienie to nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.
2. W sprawach nieuregulowanych w przepisach prawa i statucie, w zakresie obradowania i podejmowania uchwał rozstrzyga na bieżąco prezydium Walnego Zebrania lub jego części.
3. Członkowi prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części są wybierani w głosowaniu jawnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
4. Prawo zgłaszania kandydatów do prezydium przysługuje każdemu uprawnionemu do głosowania obecnemu na Walnym Zgromadzeniu lub jego części członkowi Spółdzielni.
5. W skład prezydium mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni i osoby będące pełnomocnikami członków Spółdzielni.
6. Na każdej części wybierane jest odrębne prezydium.
7. Walne Zgromadzenie lub jego część jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków na Zgromadzeniu lub poszczególnych częściach Zgromadzenia..
8. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
9. Warunek o którym mowa w ust. 8 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 nie wzięli udziału w głosowaniu.

§ 100

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub jego części otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej albo inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Otwierający obrady przeprowadza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części, w skład którego winni wchodzić co najmniej: Przewodniczący, jego Zastępca i Sekretarz.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części.
4. Po przeprowadzeniu wyborów prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom przewodniczącemu Zebrania.

§ 101

Przewodniczący odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu. Walne Zgromadzenie Każda z części Walnego Zgromadzenia może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, nie może skreślić z porządku

obrad poszczególnych spraw oraz nie może odłożyć ich do następnego posiedzenia, a także odroczyć swe obrady.

§ 102

1. Walne Zgromadzenie lub jego część wybiera komisje:
 - a) mandatowo-skrutacyjną, w składzie 3 osób
 - b) wniosków, w składzie 3 osób
2. Walne Zgromadzenie lub jego część może wybrać także inne komisje określając ich zadania i skład.
3. W skład komisji mogą wchodzić członkowie spółdzielni, przedstawiciele członków nie mających pełnej lub ograniczonej zdolności do czynności prawnych oraz pełnomocnicy członków spółdzielni.
4. Bezzwłocznie po ich wybraniu, komisje konstituują się wybierając ze swojego grona przewodniczącego, zastępcę i sekretarza.

§ 103

Do zadań komisji mandatowo-skrutacyjnej należy:

- 1) sprawdzenie, czy Walne Zgromadzenie lub jego część zostało zwołane zgodnie z przepisami ustawy, prawa spółdzielczego i niniejszego statutu
- 2) ustalenie (na podstawie list obecności) stanu obecności członków na Walnym Zgromadzeniu lub jego części liczby członków spółdzielni (wg rejestru członków) oraz sprawdzenie czy członkowie nie mający pełnej lub ograniczonej zdolności do czynności prawnych i pełnomocnicy członków osób prawnych – legitymują się odpowiednimi uprawnieniami
- 3) obliczanie głosów oddanych w głosowaniach jawnych
- 4) przeprowadzanie tajnych wyborów, obliczanie oddanych na nich głosów oraz ogłaszanie wyników wyborów
- 5) przeprowadzanie głosowania tajnego w innych sprawach niż określone w pkt 4 oraz obliczanie głosów i ogłaszanie wyników tego głosowania.

§ 104

Do zadań komisji wniosków należy rozpatrywanie zgłoszonych w toku obrad wniosków i przedstawianie ich Walnemu Zgromadzeniu.

§ 105

Uchylony.

§ 106

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

§ 107

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.
2. Następnie przewodniczący komisji mandatowo-skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia lub jego części przedstawia protokół stwierdzający prawomocność odbywanego Walnego Zgromadzenia lub jego części, pod względem prawidłowości zwołania i ilości uczestniczących członków spółdzielni oraz zdolności do podejmowania uchwał.
3. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady Walnego Zgromadzenia lub jego część referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd spółdzielni.
4. Po zreferowaniu sprawy przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części otwiera dyskusję, w pierwszej kolejności udzielając głosu osobom zgłaszającym pytania.
5. Wystąpienie w dyskusji nie może trwać dłużej niż 5 minut. W uzasadnionych przypadkach przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części może przedłużyć czas wystąpienia do 7 minut.
6. W razie przekroczenia dopuszczalnego czasu przemówienia lub odbiegnięcia od tematu, przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części zwraca mówcy uwagę, a jeżeli okaże się ona bezskuteczna odbiera mówcy głos.

§ 108

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

§ 109

1. Poza kolejnością przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części udziela także głosu w sprawie formalnej.

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

§ 110

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski „dalej idące” są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.
3. Każda uchwała poddana głosowaniu powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której została podjęta.

§ 111

1. Głosowanie jest jawne. Głosowanie tajne przeprowadza się tylko w sprawie wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej i oraz delegata na zjazd związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona. Głosowanie tajne zarządza przewodniczący Walnego

Zgromadzenia lub jego części także w innych sprawach, jeśli zażąda tego 1/10 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu lub jego części.

2. Głosowanie jawne odbywa się w sprawie każdej uchwały oddzielnie przez podniesienie ręki na wezwanie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia lub jego części: „kto jest za uchwałą”, a następnie: „kto jest przeciw uchwale”.
3. Głosowanie tajne odbywa się przy pomocy kart do głosowania, ostemplowanych pieczęcią spółdzielni i z oznaczeniem uchwały, której głosowanie dotyczy. Uprawnieni do głosowania, głosujący za uchwałą wpisują na karcie do głosowania wyraz „ZA”, a głosujący przeciw uchwale wyraz „PRZECIW”.
4. Komisja mandatowo-skrutacyjna oblicza głosy oraz ogłasza wynik głosowania, na podstawie którego przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części stwierdza, czy uchwała została przyjęta. Wynik głosowania i stwierdzenie przewodniczącego powinno być odnotowane w protokole Walnego Zgromadzenia lub jego części w odniesieniu do każdej uchwały oddzielnie.

§ 112

1. Przystępując do wyborów członków Rady Nadzorczej przewodniczący Walnego Zgromadzenia wzywa przewodniczącego komisji mandatowo-skrutacyjnej do przedstawienia kandydatów zgłoszonych w trybie § 95 Statutu. Listę zgłoszonych kandydatów sporządza Zarząd i przekazuje przewodniczącym komisji mandatowo-skrutacyjnych poszczególnych części. Lista ta jest poddawana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
2. Wybory dokonywane są spośród nieograniczonej liczby kandydatów, którym przysługuje prawo prezentacji swojej kandydatury podczas każdej z części Walnego Zgromadzenia.
3. Każdy kandydat wyraża pisemną zgodę na kandydowanie i oświadczenie o nie prowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni.
4. Członkowie komisji mandatowo – skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
6. Głosowanie w wyborach do organów spółdzielni lub delegatów na zjazd związku, dokonywane jest na ostemplowanych pieczęcią kartach wyborczych, opatrzonych nazwą organu do którego przeprowadzane są wybory. Karty powinny zawierać imiona i nazwiska wszystkich kandydatów w kolejności alfabetycznej ustalonej przez komisję mandatowo-skrutacyjną na liście kandydatów. Uprawnieni do głosowania skreślają

nazwisko kandydata, na którego nie głosują. Jeżeli głosujący skreślił mniej kandydatów niż ma być wybranych to karta jest nieważna. Nieważna jest też karta uszkodzona lub zniszczona w taki sposób, że nie można ustalić na kogo głosujący oddał głos lub na karcie znajdują się dopisane inne osoby niż przedstawione przez komisję mandatowo-skrutacyjną. Jeżeli na karcie do głosowania skreślona jest równa lub większa liczba kandydatów niż ma być wybrana karta jest ważna.

7. Karty do głosowania (karty wyborcze) uprawnionym do głosowania wręcza komisja mandatowo-skrutacyjna, po czym przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części wyznacza czas na wypełnienie tych kart. Po upływie tego czasu jeden z członków komisji mandatowo-skrutacyjnej odczytuje z listy obecności nazwiska uprawnionych do głosowania i wyczytani kolejno podchodząc od urny wrzucając do niej swoje karty do głosowania.
8. Po zakończeniu oddawania głosów komisja mandatowo-skrutacyjna otwiera urnę, ustala liczbę wrzuconych kart, co stanowi liczbę głosujących, w tym liczbę kart nie ważnych, liczbę głosów oddanych ogółem na wszystkich kandydatów i liczbę głosów na poszczególnych kandydatów oraz imiona i nazwiska kandydatów wybranych. Wybrani zostają ci spośród kandydatów, którzy uzyskali w kolejności największą liczbę głosów, a w przypadku Walnego Zgromadzenia odbywanego w częściach – liczy się łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia. Wyniki głosowania podlegają wpisaniu do protokołu Walnego Zgromadzenia lub jego części.
9. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów, a gdy Walne Zgromadzenie jest odbywane w częściach – liczy się łącznie wyniki na wszystkich częściach walnego. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w Statucie. W przypadku uzyskania przez dwóch lub więcej kandydatów równej liczby głosów na ostatnie miejsca mandatowe, mandat Członka Rady Nadzorczej obejmuje kandydat z niższym (starszym) numerem członkowskim.

§ 113

1. Wnioski, opinie i dezyderaty w sprawach nie objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części mogą być zgłaszane przez jego uczestników tylko w punkcie „Wolne wnioski”. W sprawach tych może być przeprowadzona dyskusja z

ograniczeniem czasu przemawiania, ustalonym przez przewodniczącego Walnego Zgromadzenia lub jego części.

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

§ 114

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia lub jego części. Jeżeli podjęte przez Walne Zgromadzenie lub jego części uchwały stanowią załącznik do protokołu, przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia lub jego części podpisują także te uchwały.
2. Protokoły, sprawozdania i inne materiały dotyczące obrad i głosowań przechowuje Zarząd spółdzielni. Czas przechowywania określają odrębne przepisy.
3. Protokoły są jawne dla członków spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 115

1. Uchwałę uważa się za podjętą przez Walne Zgromadzenie, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, a w przypadku Walnego Zgromadzenia podzielonego na części – jeżeli była poddana pod głosowanie na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
2. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów z wyjątkiem spraw, dla których ustawa prawo spółdzielcze wymaga większości kwalifikowanej, a mianowicie:
 - 1) większości 3/4 głosów dla uchwały w przedmiocie likwidacji spółdzielni i przywrócenia działalności spółdzielni po jej postawieniu w stan likwidacji,
 - 2) większości 2/3 głosów dla uchwały w przedmiocie zmiany statutu, odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji oraz połączenia spółdzielni.
3. Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów i odwołania członka Rady Nadzorczej. Na wniosek 1/10 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu lub jego części, głosowanie nad uchwałą odbywa się tajnie.

4. W przypadku Walnego Zgromadzenia podzielonego na części, w ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, kolegium w składzie: przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołów tych zebrań, autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte.
5. Protokół z obrad kolegium, które autoryzowało treść podjętych uchwał oraz potwierdziło, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte, podpisują przewodniczący poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. Protokół ten stanowi integralną część Walnego Zgromadzenia.

3. Rada Nadzorcza.

§ 116

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością spółdzielni.
2. W celu wykonania swych zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa okresowe sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.
4. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach za miesiąc, w których odbyło się posiedzenie Rady Nadzorczej, a wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu w kwocie równej:
 - a) 30 % minimalnego wynagrodzenia za pracę dla Przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz Przewodniczących Komisji Rady;
 - b) 25 % minimalnego wynagrodzenia za pracę dla pozostałych członków Rady Nadzorczej.Powyższe wynagrodzenie nie przysługuje w wypadku:
 - a) nieobecności Członka Rady Nadzorczej podczas posiedzeń Rady Nadzorczej;
 - b) w okresie od lipca do sierpnia każdego roku włącznie z zastrzeżeniem, o którym mowa w ust. 6.
5. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący ustępującej Rady Nadzorczej.

6. W lipcu i sierpniu każdego roku posiedzenia Rady Nadzorczej nie odbywają się, chyba że zostaje ono zwołane w sprawach pilnych w drodze wniosku Zarządu skierowanego do Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

§ 117

1. Rada Nadzorcza składa się z 15 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków spółdzielni. Jeżeli członkiem spółdzielni jest osoba prawna, do Rady może być wybrana osoba niebędąca członkiem spółdzielni, wskazana przez tę osobę prawną.
Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano jej wyboru, do Walnego Zgromadzenia członków odbywającego się w trzecim roku od jej wyboru.
2. Członek Rady Nadzorczej traci mandat przed upływem kadencji w razie:
 - 1) zrzeczenia się mandatu,
 - 2) ustania członkostwa spółdzielni,
 - 3) odwołania go przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów,
 - 4) zawarcia ze spółdzielnią umowy o pracę.
3. W przypadku wygaśnięcia i utraty mandatu w czasie trwania kadencji Rady Nadzorczej, Przewodniczący, w terminie 3 dni od dnia powzięcia wiadomości o wygaśnięciu mandatu, zawiadamia w formie pisemnej (list polecony) kolejnego kandydata, który w wyborach otrzymał kolejno największą liczbę głosów, o przysługującym mu prawie objęcia mandatu. W przypadku równej liczby głosów o objęciu mandatu decydować będzie niższy numer członkowski w spółdzielni. Oświadczenie o objęciu mandatu powinno być złożone w formie pisemnej w terminie 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia. O obsadzeniu mandatu postanawia Rada Nadzorcza uchwałą. Niezłożenie oświadczenia o objęciu mandatu w przepisany termin oznacza zrzeczenie się prawa objęcia mandatu. W razie odmowy objęcia mandatu w tym niezłożenia oświadczenia w przepisany termin, Przewodniczący Rady Nadzorczej, w terminie 3 dni, zawiadamia kolejną osobą, aż do wyczerpania kandydatów. Jeżeli obsadzenie mandatu byłoby niemożliwe z powodu braku kandydatów, którym mandat można przydzielić, Rada Nadzorcza, w drodze uchwały, stwierdza, iż mandat ten do końca kadencji pozostaje nieobsadzony.

§ 118

1. Do Rady Nadzorczej nie mogą kandydować ani zostać w ważny sposób wybrane osoby będące pracownikami Spółdzielni. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić: osoby będące pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub pełnomocnikami w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej.
3. Członkowie Rady Nadzorczej oraz osoby pozostające z członkami Rady Nadzorczej w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej nie mogą zajmować się działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności. W takim wypadku najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

§ 119

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. Uchwalanie planów gospodarczych i programów budownictwa mieszkaniowego
2. Nadzór i kontrola nad działalnością spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez spółdzielnię jej zadań gospodarczych – ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez spółdzielnię praw członkowskich,
 - c) przeprowadzenie kontroli sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków organów spółdzielni i jej członków.
3. Powoływanie biegłego rewidenta dla zbadania sprawozdania finansowego spółdzielni.
4. Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich.
5. Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.
6. Zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni.
7. Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.

8. Składanie Walnemu Zgromadzeniu lub jego części 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. Wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców.
11. Uchwalanie regulaminów, z wyjątkiem regulaminów zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub jego części lub do kompetencji Zarządu.
12. Uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych, a także ustalanie stawek opłat za lokale oraz odpisów na fundusz remontowy zgodnie z zatwierdzonym na dany rok planem kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
13. *Wykreślony*
14. Podejmowanie uchwał o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
15. Podejmowanie uchwał w sprawach zawieszenia członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności.
16. Podejmowanie – na wniosek większości właścicieli lokali zamieszkujących w budynku (budynkach), obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej – uchwał w sprawie zwiększenia obciążeń właścicieli lokali użytkowych położonych w tym budynku, z tytułu eksploatacji nieruchomości wspólnej.
17. Wykonywanie innych czynności przewidzianych w postanowieniach statutu.
18. Ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

§ 120

Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona komisję rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe.

§ 121

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona prezydium, w którego skład wchodzi:
przewodniczący Rady Nadzorczej, jego zastępcy, sekretarz i przewodniczący stałych komisji.

2. Zadaniem prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

§ 122

1. Uchwała Rady Nadzorczej jest ważna, jeżeli została podjęta w obecności nie mniej niż 50% liczby członków Rady Nadzorczej określonej Statutem.
2. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem Rady.
3. Szczegółowe postanowienia dotyczące trybu obradowania i podejmowania uchwał Rady Nadzorczej oraz innych spraw organizacyjnych, zawiera jej regulamin, uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

4. Zarząd

§ 123

1. Zarząd kieruje działalnością spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich uchwał nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie dla innych organów, a w szczególności:
 - 1) przyjęcia w poczet członków spółdzielni,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych spółdzielni,
 - 3) przedkładanie Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia projektów struktury organizacyjnej spółdzielni,
 - 4) sporządzanie projektów sposobu podziału nadwyżki bilansowej lub pokrycia strat,
 - 5) zgłaszanie do Rady Nadzorczej wniosków o wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków,
 - 6) zgłaszanie do Rady Nadzorczej wniosków w sprawie podjęcia uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 7) zawieranie z członkami umów:
 - a/ o budowę lokalu,
 - b/ o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - c/ o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - d/ o przeniesienie własności domów lub lokali,
 - 8) zwoływanie Walnego Zgromadzenia oraz ustalanie proponowanego porządku obrad,
 - 9) sporządzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 10) udzielanie pełnomocnictw,

- 11) nabywanie lub zbywanie środków trwałych, których nabycie lub zbycie nie jest zastrzeżone w statucie do decyzji innych organów spółdzielni.
- 12) Prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych.

§ 124

1. Zarząd składa się z 3 członków, w tym prezesa i jego zastępców wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Członek Zarządu powinien posiadać niezbędne dla tej funkcji kwalifikacje tj. odpowiednie wykształcenie, doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych oraz wykazać się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
3. Członek Zarządu może być w każdym czasie odwołany przez Radę Nadzorczą. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Nadto członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium może być odwołany przez to Walne Zgromadzenie. Odwołanie nie narusza uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 125

1. Zarząd działa kolegialnie na okresowo odbywanych posiedzeniach.
2. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności między członkami Zarządu. Szczegółowe postanowienia dotyczące podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, spraw zastrzeżonych do decyzji kolegialnych, trybu zwoływania posiedzeń i obradowania, warunków podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalany przez Radę Nadzorczą.

§ 126

1. Czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności:
 - a) zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej,
 - b) udzielenie zgody na przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu przebudowanego,
 - c) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej,
 - d) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej,

- e) udzielenie zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i związane z tym zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej oraz ustalenie wysokości udziałów w nowopowstałych, odrębnych nieruchomościach wspólnych.

§ 127

W wypadku podjęcia uchwały lub wystąpienia zdarzenia prawnego, skutkującymi powołaniem wspólnoty mieszkaniowej w okolicznościach wystąpienia ujemnego bilansu funduszu remontowego, nowoutworzona wspólnota mieszkaniowa i właściciele lokali położonych w budynku lub budynkach tworzących tę wspólnotę zobowiązani są do spłaty powyższego niedoboru w terminie 2 (dwóch) miesięcy od dnia powołania wspólnoty mieszkaniowej na warunkach ustalonych w odrębnym porozumieniu, które zawarte zostanie pomiędzy wspólnotą mieszkaniową, właścicielami lokali tworzącymi tę wspólnotę i Spółdzielnią. W wypadku braku zawarcia porozumienia, o którym mowa wyżej bądź w wypadku braku spłaty kwoty, wynikającej z ujemnego bilansu funduszu remontowego w oznaczonym wyżej terminie, Spółdzielnia zobowiązana jest dochodzić przedmiotowej wierzytelności na drodze postępowania sądowego.