STATUT

Spółdzielni Mieszkaniowej

DOM DLA MŁODYCH

[*tekst Statutu, uwzględniający zmiany dokonane uchwałami nr 15/2019, 16/2019, 17/2019, 18/2019, 19/2019, 20/2019 i 21/2019 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni z dnia 14 czerwca 2019]*

Uwzględniono proponowane zmiany do Statutu na WZCS w dniach 29-30 czerwca 2023 r.

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa Dom dla Młodych.
2. ~~Spółdzielnia Mieszkaniowa Dom dla Młodych z siedzibą w Krakowie, zwana dalej „Spółdzielnią", działa na podstawie przepisów:~~

a) ~~ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych tekst jedn. Dz.U. z 2013 r. poz. 1222 z późniejszymi zmianami), a w razie jej uchylenia – aktu ją zastępującego,~~

b) ~~ustawy z dnia 16 września 1982 r. –Prawo spółdzielcze (tekst jedn. Dz.U. z 2013 r. poz. 1443 z późniejszymi zmianami), a w razie jej uchylenia – aktu ją zastępującego,~~

c) innych przepisów prawa oraz postanowień niniejszego Statutu.

„Spółdzielnia Mieszkaniowa Dom dla Młodych z siedzibą w Krakowie, zwana dalej „Spółdzielnią", działa na podstawie przepisów:

a) ustawy z dnia 15 grudnia 2000r.o spółdzielniach mieszkaniowych tekst jedn.Dz.U. z 2023 r. poz. 438 z późniejszymi zmianami), a w razie jej uchylenia – aktu ją zastępującego

b) ustawy z dnia 16 września 1982 r. –Prawo spółdzielcze (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r. poz. 648 z późniejszymi zmianami), a w razie jej uchylenia – aktu ją zastępującego".

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Kraków.
2. Spółdzielnia działa na obszarze Rzeczpospolitej Polskiej.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
5. Spółdzielnia może się zrzeszać w związkach spółdzielczych oraz przystępować do innych organizacji społecznych.

§ 3

Ilekroć w niniejszym Statucie jest mowa, bez bliższego określenia, o:

1) „Spółdzielni" – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową Dom dla Młodych w Krakowie;
2) „Statucie" – rozumie się przez to niniejszy Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Dom dla Młodych w Krakowie;
3) „Zarządzie" – rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Dom dla Młodych w Krakowie;
4) „Radzie" – rozumie się przez to Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Dom dla Młodych w Krakowie;
5) „Walnym Zgromadzeniu" – rozumie się przez to Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni

Mieszkaniowej Dom dla Młodych w Krakowie;

6) „członku” – rozumie się przez to członka Spółdzielni Mieszkaniowej Dom dla Młodych w Krakowie;

7) „Prawie spółdzielczym” – rozumie się przez to wyżej wskazaną ustawę z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze a w razie jej uchylenia – akt ją zastępujący;

8) „Ustawie” – rozumie się przez to wyżej wskazaną ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, a w razie jej uchylenia – akt ją zastępujący;

9) „lokalu” – rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, w rozumieniu przepisów ustawy o własności lokali;

10) „lokalu o innym przeznaczeniu” – rozumie się przez to lokal użytkowy lub garaż;

11) „spółdzielczych prawach do lokali” – rozumie się przez to: spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;

12) „wartości rynkowej lokalu” – rozumie się przez to wartość rynkową lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie przepisów Działu IV Rozdział I ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2014 r., poz. 518 z późn. zmianami);

13) „Ustawie o własności lokali” – rozumie się przez to ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami);

14) „Ustawach Spółdzielczych” – rozumie się przez to Prawo spółdzielcze i Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków Spółdzielni i ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu, oraz przez prowadzenie działalności w zakresie zarządzania nieruchomościami.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
   1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
   2) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
   3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
   4) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu osobom niebędącym członkami Spółdzielni,
   5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni,
   6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni, nabytymi na podstawie ustawy,

7) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi mienia Spółdzielni ani mienia członków Spółdzielni, na podstawie: umowy zawartej z właścicielem (właścicielami) tych nieruchomości, powierzenia zarządu w sposób określony w Art. 18 Ustawy o własności lokali, w drodze uchwały zebrania ogółu właścicieli lokali lub w drodze umowy z właściwą wspólnotą właścicieli lokali,

8) wynajem nieruchomości i innych składników majątku Spółdzielni na własny rachunek.

9) dzierżawa nieruchomości zabudowanych jak i niezabudowanych celem poprawy infrastruktury mieszkaniowej członków Spółdzielni i ich rodzin.

3. Dla realizacji celów i przedmiotu działalności określonych w ust. 1 i 2 Spółdzielnia w szczególności:
    1) prowadzi działalność inwestycyjną,
    2) nabywa potrzebne jej tereny na własność, w użytkowanie wieczyste lub na podstawie innych tytułów prawnych,
    3) gospodaruje własnym mieniem,
    4) zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków,
    5) zarządza innymi nieruchomościami.
4. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą, jeżeli działalność ta jest związana bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1.
5. Spółdzielnia może również tworzyć organizacje gospodarcze oraz przystępować do takich organizacji.
6. Na pisemne żądanie komornika lub innego organu egzekucyjnego Spółdzielnia udziela informacji niezbędnych do prawidłowego prowadzenia postępowania egzekucyjnego, wykonania postanowienia o zabezpieczenia lub europejskiego nakazu zabezpieczenia na rachunku bankowym oraz wykonania innych czynności wchodzących w zakres ich ustawowych kompetencji, w szczególności dotyczących stanu majątkowego dłużnika oraz umożliwiających identyfikację składników jego majątku. Za udzielnie informacji określonych w zdaniu pierwszym Spółdzielnia pobiera opłatę wynikającą z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

II. <u>Członkowie Spółdzielni</u>

§ 5

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”; lub
    5) będąca założycielem spółdzielni.

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 będąca założycielem Spółdzielni. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
5. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z mocy prawa z chwilą:
   1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
   2) nabycia ekspektatywy własności;
   3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
   4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
   5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 Ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 Ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 Ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
   6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 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;
   7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami Spółdzielni.
6. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17^{19} Ustawy, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27^{1} Ustawy.
7. ~~Członkiem Spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 Ustawy. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.~~
8. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w

zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 6

1. Osoby, o których mowa w § 5 ust. 4 i 7, stają się członkami z chwilą przyjęcia ich przez Spółdzielnię w poczet członków.
2. Warunkiem przyjęcia osób, o których mowa w § 5 ust. 4 i 7, w poczet członków Spółdzielni jest złożenie przez te osoby deklaracji, której formę i treść określa art. 16 ustawy Prawo spółdzielcze, z tym że w deklaracji nie zamieszcza się ilości zadeklarowanych udziałów ani danych dotyczących wkładów. W treści deklaracji, osoba ubiegająca się o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni powinna wskazać tytuł prawny do lokalu w zasobach Spółdzielni. Do deklaracji należy załączyć dokumenty potwierdzające przysługiwanie osobie ubiegającej się o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni tytułu prawnego do lokalu w zasobach Spółdzielni, o którym mowa w § 5 ust. 4 lub 7, chyba że Spółdzielnia jest w posiadaniu takich dokumentów.
3. Organem właściwym do przyjęcia osób, o których mowa w § 5 ust. 4 i 7, w poczet członków Spółdzielni jest Zarząd. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty podjęcia uchwały o przyjęciu.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osób spełniających kryteria przewidziane w § 5 ust. 4 lub 7, które złożyły prawidłową deklarację członkowską.
5. Uchwałę w sprawie przyjęcia w poczet członków Zarząd obowiązany jest podjąć w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej wraz z kompletem wymaganych dokumentów.
6. Osobę, która złożyła deklarację, należy zawiadomić o treści uchwały Zarządu w ciągu dwóch tygodni od daty jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia w poczet członków powinno zawierać uzasadnienie i pouczenie o przysługującym prawie odwołania do Rady Nadzorczej w terminie dwóch tygodni od daty otrzymania zawiadomienia o odmowie.
7. Rada Nadzorcza obowiązana jest rozpatrzyć odwołanie złożone w terminie, w ciągu trzech miesięcy od jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Rada Nadzorcza obowiązana jest doręczyć odwołującemu się odpis swojej uchwały wraz z uzasadnieniem w ciągu dwóch tygodni od daty jej podjęcia.
8. Osoba, której w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odmówiono przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, może dochodzić roszczenia o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni na drodze sądowej.

§ 7

[uchylono]

§ 8

[uchylono]

§ 9

Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska, oraz adresy zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – ich nazwę i siedzibę oraz numer KRS), wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania, rodzaj posiadanego prawa do lokalu oraz informację o założeniu księgi wieczystej dla lokalu.

III. Prawa i obowiązki członków

§ 10

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługują prawa określone przepisami Ustaw Spółdzielczych, w tym w szczególności:
    1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, z wyłączeniem członków, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych;
    2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni, a w szczególności do uczestniczenia z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu i Zebraniu Członkowskim Nieruchomości;
    3) prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności;
    4) z zastrzeżeniem ust. 3 – prawo zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, fakturami i umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi oraz prawo otrzymania odpisów powyższych dokumentów na wniosek członka;
    5) prawo otrzymania odpisu Statutu i regulaminów;
    6) prawo przeglądania rejestru członków Spółdzielni oraz prawo przeglądania własnych akt członkowskich prowadzonych przez Spółdzielnię;
    7) prawo do zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu bądź z dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie członka;
    8) prawo do odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób terminach określonych w Statucie;
    9) prawo do korzystania wraz z innymi uprawnionymi osobami z urządzeń i usług Spółdzielni przeznaczonych dla tych osób;
    10) prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni;
    11) prawo do wystąpienia z wnioskiem o zawarcie umowy, której przedmiotem jest:
        a) przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,

b) przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,

c) przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego w przypadku jeżeli członkowi przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu;

12) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat oraz kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat za używanie lokali w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bądź na drodze sądowej;

13) prawo zgłaszania w trybie art. 8^3 ust. 10 i 11 Ustawy projektów uchwał i żądań zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia;

14) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie art. 8^3 ust. 12 Ustawy;

15) prawo żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w trybie art. 8^3 ust. 3 pkt 2 Ustawy.

3. ~~Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu oraz wydania odpisów umów zawieranych z osobami trzecimi, o których mowa w ust. 2 pkt 4, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesami Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Odmowa może dotyczyć w szczególności sytuacji, gdy umowy te zawierają dane podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tj. Dz.U. z 2014, poz. 1182) lub informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa (osoby trzeciej) – zgodnie z art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (tj. Dz.U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 z późn. zm.), o ile przedsiębiorca ten zastrzegł poufność informacji zamieszczonych w umowie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do Sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.~~

Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu oraz wydania odpisów umów zawieranych z osobami trzecimi, o których mowa w ust. 2 pkt 4, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesami Spółdzielni i przez to wyrządzić Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Odmowa może dotyczyć w szczególności sytuacji, gdy umowy te zawierają dane podlegające ochronie na podstawie rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych lub informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa (osoby trzeciej) – zgodnie z art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (tekst jedn. Dz.U. z 2022 r., poz. 1233 z późn. zm.), o ile przedsiębiorca ten zastrzegł poufność informacji zamieszczonych w umowie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek

do Sąd u rejestrowego o zobowiązane Spółdzielni do udostepnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy."

4. Dokumenty, o których mowa w ust. 2 pkt 4, są udostępniane na pisemny wniosek członka. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt 4, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, ponosi członek występujący o kopie dokumentów. Koszty te ustala Zarząd.

4[1].Statut Spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe udostępniane są na stronie internetowej Spółdzielni.

5. Szczegółowe zasady udostępniania i wydawania odpisów Statutu i regulaminów oraz kopii innych dokumentów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 11

Członek Spółdzielni jest obowiązany, w szczególności:

1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,

2) współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania, a także uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,

3) ~~wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,~~

4) ~~uczestniczyć w kosztach budowy oraz kosztach eksploatacji i remontów nieruchomości Spółdzielni,~~

5) ~~uiszczać terminowo opłaty z tytułu uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w tym nieruchomości wspólnych oraz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni – na zasadach określonych przepisami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu, jak również uiszczać terminowo wszelkie opłaty uchwalone w granicach prawa przez Walne Zgromadzenie,~~

„Uiszczać terminowo opłaty z tytułu uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w tym nieruchomości wspólnych oraz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni – na zasadach określonych przepisami Ustawy oraz Statutu ."

6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia członka do Spółdzielni,

7) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,

8) ~~uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,~~

9) udostępniać lokal w razie awarii lub konieczności przeprowadzenia niezbędnego remontu (na zasadach określonych w regulaminie), a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje, jak również

dokonywania odczytów urządzeń pomiarowych,

10) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,

11) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie.

IV. Ustanie członkostwa

§ 12

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
   1) śmierci członka;
   2) likwidacji członka będącego osobą prawną;
   3) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
   4) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
   5) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
   6) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
   7) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
   8) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18.
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24^1 ust. 1 i art. 26 Ustawy. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze dotyczące członków Spółdzielni stosuje się odpowiednio.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. Członkostwo osób będących założycielami Spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

§ 13

1. Członkostwo osób, o których mowa w § 5 ust. 4 lub 7, a także członkostwo osób będących założycielami Spółdzielni ustaje również na skutek wystąpienia ze Spółdzielni za wypowiedzeniem, chyba że osobom tym przysługują uprawnienia do innych lokali w zasobach Spółdzielni, z którymi z mocy prawa związany jest status członka Spółdzielni.
2. Wypowiedzenie powinno zostać złożone Zarządowi i wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
4. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu

wypowiedzenia.

§ 14

1. W przypadku gdy osoba, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu :
   1) zalega z zapłatą opłat, o których mowa w § 41 ust. 1-4, za okres co najmniej 6 miesięcy, lub
   2) rażąco lub uporczywie wykracza przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo zachowuje się niewłaściwie, czyniąc 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.
2. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
3. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Szczegółowy tryb wygaszania spółdzielczych lokatorskich praw do lokalu mieszkalnego określa Ustawa.

§ 15

1. Jeżeli osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu :
   1) długotrwale zalega z zapłatą opłat, o których mowa w § 41 ust. 1-4, lub
   2) uporczywie wykracza przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo zachowuje się niewłaściwie, czyniąc korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym,

   Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej może w trybie procesu żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Członkowi, którego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało sprzedane, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 16

1. Jeżeli właściciel lokalu w zasobach Spółdzielni :
   1) zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat, o których mowa w § 41 ust. 1-4, lub
   2) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym,

   Zarząd, na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji

z nieruchomości.

2. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 17

[uchylono]

§ 18

[uchylono]

V. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 19

1. Wnioski członków Spółdzielni skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana – w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa Zarząd obowiązany jest podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni, licząc od dnia otrzymania zawiadomienia, oraz o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka Spółdzielni w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi Spółdzielni przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia podjęcia uchwały, a jeżeli Statut przewiduje jej doręczenie – od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi Spółdzielni w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6-ciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

§ 20

1. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

2. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

VI. Wpisowe i udziały.

§ 21

[uchylono]

VII. Tytuły prawne do lokali

§ 22

1. W zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię znajdują się lokale będące przedmiotem:
   1) prawa odrębnej własności,
   2) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
   3) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Z zastrzeżeniem uprawnień osób wskazanych w art. 15 Ustawy, w odniesieniu do lokali niebędących przedmiotem praw wskazanych w ust. 1, w tym nowo wybudowanych, Spółdzielnia może ustanawiać prawa wskazane w ust. 1 pkt 1) lub 3).
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu, z wyłączeniem lokali nowo wybudowanych przez Spółdzielnię w celu ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży tych lokali, następuje w drodze przetargu. Pierwszy przetarg przeprowadzany jest jako przetarg ograniczony wyłącznie z udziałem członków, z zastrzeżeniem że przetarg, o którym mowa w art. 11 ust. 2 Ustawy, odbywa się przy zachowaniu pierwszeństwa wynikającego z tego przepisu. Drugi przetarg przeprowadzany jest jako nieograniczony. Zawiadomienie o przetargu dokonywane jest na stronie internetowej Spółdzielni, chyba że przepisy prawa wymagają innego lub dodatkowego powiadomienia. Zasady i tryb przeprowadzania przetargów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Lokale wskazane w ust. 2 powyżej mogą być również wynajmowane przez Spółdzielnię, w tym osobom niebędącym członkami Spółdzielni. Pierwszeństwo najmu lokali na warunkach określonych przez Spółdzielnię przysługuje członkom.
5. W przypadkach określonych przepisami Ustawy, w odniesieniu do lokali będących przedmiotem praw wskazanych w ust. 1 pkt 2 lub 3, Spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności lokali na rzecz osób uprawnionych zgodne z przepisami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

§ 23

1. Treść i granice praw do lokali określają przepisy Ustaw Spółdzielczych, Kodeksu cywilnego oraz innych obowiązujących przepisów prawa.

2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jak również w przypadku

sprzedaży własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu lub sprzedaży lokalu będącego przedmiotem odrębnej własności w trybie art. 16 Ustawy o własności lokali, Spółdzielnia nie jest zobowiązana zapewniania innego (w tym zastępczego) lokalu.

§ 24

W przypadku, gdy Spółdzielnia podejmuje budowę budynków w celu sprzedaży znajdujących się w nim lokali, warunki organizacyjno-finansowe realizacji inwestycji ustali Rada Nadzorcza.

VIII. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali

§ 25

Na zasadach i pod warunkami określonymi Ustawą, na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu.

§ 26

Na zasadach i pod warunkami określonymi Ustawą, na pisemne żądanie osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu.

§ 27

Na zasadach i pod warunkami określonymi Ustawą, na pisemne żądanie osoby, której przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności tego garażu (lokalu), przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe.

§ 28

Na zasadach i pod warunkami określonymi Ustawą, na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

IX. Wkłady i rozliczenia z tytułu wkładów

A. Postanowienia ogólne

§ 29

1. ~~Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami niniejszego Statutu.~~

„Osoby ubiegające się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu

mieszkalnego lub osoby ubiegające się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zobowiązane są do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub wkładu budowalnego (koszt budowy lokalu).”

2. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1, rozumie się część kosztów inwestycji, w ramach której budowany jest lokal członka, rzeczywiście poniesionych i przypadających na jego lokal.
3. Ustalanie kosztów budowy lokalu dokonuje się w trzech etapach:
    1) wstępnie – na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej danej inwestycji,
    2) po zakończeniu budowy lokalu i wydaniu go członkowi – na podstawie kosztów już poniesionych,
    3) ostatecznie – w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 30

1. Przy ustalaniu kosztów i warunków realizacji poszczególnych inwestycji Spółdzielnia zobowiązana jest w szczególności uwzględnić:
    1) zakres rzeczowy realizowanej inwestycji,
    2) sposób ewidencjonowania kosztów, tj. kosztów które mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowanie wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
    3) zasady rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali użytkowych jeśli takie są w budynku mieszkalnym,
    4) podział składników kosztów budowy części mieszkalnej z ustaleniem, które z nich rozliczane są na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (ze względu na sposób wykończenia i wyposażenia),
    5) zróżnicowanie obciążenia kosztami budowy z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).
2. Zasady ustalania i rozliczania kosztów realizacji zadań inwestycyjnych oraz kosztów przypadających na poszczególne lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

B. <u>Wkłady mieszkaniowe</u>

§ 31

1. Wkład mieszkaniowy wnosi osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
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.

§ 32

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
2. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
3. Z wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ust. 1, potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 31 Statutu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat za korzystanie z lokalu.
4. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1, jest opróżnienie lokalu.
5. 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, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w § 31 ust. 2.
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 5, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
   1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
   2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
7. W przypadku, o którym mowa w ust. 6 pkt 2, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 41 ust. 1-4, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

§ 33

Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia z wkładu mieszkaniowego wszelkich wierzytelności przysługujących jej wobec członka, w tym również z tytułu opłat za używanie lokalu.

§ 34

1. Rozliczenie z tytułu wkładu mieszkaniowego następuje na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a gdy prawo to jeszcze nie zostało ustanowione – na dzień wygaśnięcia umowy o budowę lokalu.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest zwrócić wkład mieszkaniowy w terminie 30 dni od dnia zajścia zdarzeń, o których mowa w ust. 1, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku – nie później niż w ciągu 30 dni od zawiadomienia Spółdzielni o nabyciu spadku, nie wcześniej jednak niż po opróżnieniu lokalu.

C. **Wkłady budowlane**

§ 35

Osoba, z którą została zawarta umowa o budowę lokalu, ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal.

§ 36

Osoba ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości ustalonej w trybie przetargu nie niższej niż wartość rynkowa ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 37

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalana w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się niewniesioną przez członka 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. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

§ 38

W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.

X. Opłaty za używanie lokali

§ 39

1. Podstawową jednostką gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni jest nieruchomość zabudowana, stanowiąca przedmiot oddzielnej uchwały Zarządu podjętej na podstawie art. 42 i 43 Ustawy, zwana dalej nieruchomością. Od dnia ustanowienia w nieruchomości odrębnej własności co najmniej jednego lokalu, nieruchomość ta staje się „nieruchomością wspólną" w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali. Spółdzielnia obowiązana jest do prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji przychodów i kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją tej nieruchomości, w tym również ewidencji wpływów i wydatków na poczet funduszu remontowego, z uwzględnieniem kosztów:
   1) utrzymania lokali stanowiących przedmiot odrębnej własności,
   2) eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych,
   3) eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Do kosztów związanych z utrzymaniem lokalu zalicza się w szczególności:
   1) koszty centralnego ogrzewania,
   2) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
   3) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
   4) koszty wywozu śmieci,
   5) ~~koszty remontów i konserwacji tego lokalu.~~
3. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych zalicza się w szczególności:
   1) koszty centralnego ogrzewania,
   2) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
   3) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
   4) koszty wywozu śmieci,
   5) koszty remontów i konserwacji tej nieruchomości,
   6) ~~opłaty za użytkowanie wieczyste i podatek od nieruchomości obciążające tę nieruchomość,~~

      „opłatę przekształceniową wynikającą z ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. Dz.U. z 2018 r. poz. 1716 z późn. zm. w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego terenów w prawo własności tych gruntów i podatek od nieruchomości obciążające tę nieruchomość"
   7) koszty ubezpieczenia nieruchomości,
   8) koszty obowiązkowych przeglądów i badań sprawności instalacji technicznych, określonych w prawie budowlanym,
   9) koszty eksploatacji dźwigów osobowych,
   10) koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych,

11) koszty anteny zbiorczej,

12) koszty sprzątania części wspólnych nieruchomości,

13) koszty utrzymania terenów zielonych, ciągów pieszych i dróg osiedlowych.

4. Koszty wymienione w ust. 3 powiększa się o przypadającą na nie część kosztów ogólnego zarządu Spółdzielni. Koszty wymienione w ust. 3 pomniejsza się o pożytki i inne przychody uzyskiwane z nieruchomości wspólnej.

5. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, zalicza się koszty wymienione w ust. 3 oraz inne wydatki poniesione przez Spółdzielnię, przewidziane w regulaminie, o którym mowa w § 40 ust. 2 Statutu.

6. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 40

1. Koszty związane z utrzymaniem lokali ustala się na podstawie:

1) urządzeń pomiarowych poszczególnych mediów,

2) przy zastosowaniu norm przeliczeniowych, w szczególności takich, jak powierzchnia użytkowa,

3) w oparciu o model obciążenia kosztami przez dostawcę danej usługi (w tym w równej wysokości na każdy lokal),

4) w oparciu o liczbę osób zamieszkałych w lokalu.

2. Regulamin określający szczegółowe zasady uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości uchwala Rada Nadzorcza. Regulamin określa składniki kosztów rozliczane na poszczególnych podstawach wskazanych w ust 1, przy czym media i usługi opomiarowane rozliczane są zasadniczo według wskazań odpowiednich liczników. Regulamin może wprowadzać współczynniki różnicujące wysokości opłat w szczególności w zależności od typu lokalu lub jego położenia.

3. Udział w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej przypadający na dany lokal odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej danego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danej nieruchomości wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

4. Na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej przypadających na poszczególne lokale Spółdzielnia pobiera miesięczne zaliczki ustalane i rozliczane zgodnie z regulaminem.

§ 41

1. Członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
3. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
4. Członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, o których mowa w ust.1-3, wnoszą ponadto opłaty na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
5. Za opłaty, o których mowa w ust. 1–4, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, jak również osoby faktycznie korzystające z lokalu.
6. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
7. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Postanowienie ust. 5 stosuje się odpowiednio. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

§ 42

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują również koszty eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu lub przez wszystkie osoby zamieszkujące zasoby zarządzane przez Spółdzielnię.
2. Wysokość opłat, wskazanych w §§ 39-42 ustala się na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku dla poszczególnych nieruchomości.
3. Różnica pomiędzy kosztami a przychodami gospodarki danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.
4. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

§ 43

1. Opłaty, o których mowa w §§ 39-42, wnosi się co miesiąc z góry do 10. dnia miesiąca.
2. Spółdzielnia ustala składniki opłat w oparciu o wysokość kosztów związanych z poszczególnymi nieruchomościami.
3. Odnośnie kosztów dzielonych na podstawie wskazań liczników mediów opomiarowanych Spółdzielnia może wprowadzać opłaty zaliczkowe i wyrównawcze w okresach rozliczeniowych nie dłuższych niż roczne.
4. Wysokość opłat na fundusz remontowy ustalana jest w oparciu o budżet planowanych remontów danej nieruchomości. Rozliczanie wpływów i wydatków funduszu remontowego każdej nieruchomości dokonywane jest corocznie.
5. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji lokalu, a ustaje z dniem zakończenia remontu lokalu przed oddaniem go następnemu członkowi, nie później jednak niż po upływie 30 dni od opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.
6. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić członków oraz osoby niebędące członkami, którym przysługują: spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, a w odniesieniu do 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, 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.
7. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka, osoby niebędącej członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, oraz właściciela lokalu niebędącego członkiem przedstawić kalkulację wysokości opłat. Osoby te mogą kwestionować zmianę wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości, za wyjątkiem opłat niezależnych od Spółdzielni, które to opłaty osoby te ponoszą w zmienionej wysokości, niezależnie od zakwestionowania ich wysokości na drodze sądowej. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
8. Członek, osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe oprawo do lokalu, oraz właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni mogą potrącać należności przysługujące im od Spółdzielni z należnych opłat wskazanych w §§ 39-42 jedynie za zgodą Spółdzielni

XI. Obowiązki Spółdzielni i osób, którym przysługują prawa do lokali w zakresie napraw i modernizacji lokali

§ 44

1. Zakres obowiązków obciążających Spółdzielnię w dziedzinie napraw wewnątrz lokali określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

2. Zakres obowiązków obciążających osoby, którym przysługują prawa do lokali, w zakresie napraw i modernizacji lokali określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.
3. Spółdzielnia zobowiązana jest do egzekwowania od wykonawców robót budowlanych zlecanych przez Spółdzielnię napraw polegających na usunięciu wad wykonanych robót, ujawnionych w okresie gwarancji lub rękojmi.
4. Naprawy, o których mowa w ust. 1, finansowane są z funduszu remontowego.
5. Naprawy, o których mowa w ust. 2, finansowane są przez osoby uprawnione do lokali.
6. Z zastrzeżeniem zachowania bezpieczeństwa obiektów budowlanych oraz przepisów sanitarno-epidemiologicznych, Spółdzielnia może uzależnić wykonanie napraw, o których mowa w ust. 1, od uprzedniego wykonania przez osobę uprawnioną do lokalu zobowiązań z tytułu opłat związanych z używaniem lokalu.
7. Spółdzielnia obciąża poniesionymi kosztami robót budowlanych i innych prac osoby odpowiedzialne za niewłaściwe korzystanie z lokali, niszczenie mienia lub nielegalne prowadzenie robót budowlanych. Powyższego postanowienia nie stosuje się jeżeli w normalnym toku działalności Spółdzielni nie można ustalić tożsamości osoby odpowiedzialnej za powyższe czyny.

§ 45

1. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu, usunięcia awarii lub modernizacji Spółdzielnia ma prawo żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w dniach i godzinach uprzednio uzgodnionych ze Spółdzielnią w celu wykonania koniecznych robót.
2. Jeżeli rodzaj robót lub zamierzonej modernizacji budynku tego wymaga, osoby zajmujące lokal (budynek) obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni przenieść się do lokalu zamiennego, a w razie niemożności dostarczenia takiego lokalu – do pomieszczenia zastępczego na okres wykonywania naprawy lub modernizacji ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych, nie dłuższy niż 12 miesięcy. Właściwości lokalu zamiennego określają przepisy prawa.
3. W okresie zamieszkiwania w lokalu zamiennym lub pomieszczeniu zastępczym członek wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu lub pomieszczenia.

XII. Organy Spółdzielni

§ 46

1. Organami Spółdzielni są:
    1) Walne Zgromadzenie,
    2) Rada Nadzorcza,
    3) Zarząd,
    4) Zebrania Członkowskie Nieruchomości.
2. Wybory do organów Spółdzielni, wymienionych w ust. 1 pkt. 2-3, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Skład Rady Nadzorczej

powinien być reprezentatywny dla wszystkich zasobów.

3. Odwołanie członka organu przed upływem kadencji następuje także w głosowaniu tajnym.
4. (uchylony)
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy tych organów.

A. **Walne Zgromadzenie**

§ 47

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie mogą brać udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych.

2^1. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.

2^2. Pełnomocnictwo powinno wskazywać członka Spółdzielni, który udzielił pełnomocnictwa, imię i nazwisko pełnomocnika, określać Walne Zgromadzenie, do udziału w którym upoważnia pełnomocnictwo, w tym zwłaszcza datę Zgromadzenia oraz powinno zawierać podpis członka.

3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, a także goście zaproszeni przez Radę Nadzorczą lub Zarząd.

§ 48

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu,

6) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,

7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,

8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,

9) uchwalanie zmian Statutu Spółdzielni,

10) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,

11) upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,

12) wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,

13) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej,

14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

§ 49

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do trzydziestego czerwca.
2. Zarząd obowiązany jest zwołać nadzwyczajne Walne Zgromadzenie na żądanie:
   1) Rady Nadzorczej,
   2) 10% ogólnej liczby członków Spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 2 zwołuje się w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania jego zwołania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 50

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków Spółdzielni na piśmie co najmniej 21 dni przed jego terminem. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Na pisemny wniosek zainteresowanych zawiadomienia mogą być wysyłane drogą mailową. Wydruk potwierdzenia odbioru stanowi dowód doręczenia zawiadomienia.
2. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć, w terminie określonym w ust. 1, związkowi rewizyjnemu, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Radzie Spółdzielczej.
3. Wszystkie sprawozdania i projekty uchwał, o których mowa w ust. 1, wykłada się w lokalu Spółdzielni na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia oraz umieszcza na stronie internetowej Spółdzielni, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z nimi.

§ 51

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad w terminie do 15 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłoszonej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Uzupełniony porządek obrad oraz projekty uchwał przygotowanych w wyniku żądań określonych w ust. 1 powinny być wyłożone co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 52

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i sposób określony w paragrafie poprzedzającym. Zasada ta nie dotyczy uchwał o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrzenia spraw objętych porządkiem obrad.
3. Z zastrzeżeniem postanowień ust. 4-6, Walne Zgromadzenie jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków, jeżeli zostało prawidłowo zwołane.
4. Z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów prawa, następujące uchwały mogą być podejmowane wyłącznie w przypadku, kiedy na Walnym Zgromadzeniu obecni są członkowie stanowiący co najmniej 7% liczby wszystkich członków Spółdzielni według stanu rejestru członków na dzień otwarcia Walnego Zgromadzenia:
    1) (uchylony)
    2) likwidacji Spółdzielni;
    3) (uchylony)
    4) uchwały w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;
    5) (uchylony)
5. Uchwały są podejmowane bezwzględną większością głosów, chyba że ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów, a mianowicie:
    1) większości 3/4 głosów dla uchwały w przedmiocie:
        a. likwidacji Spółdzielni,

b. przywrócenia działalności Spółdzielni po jej postawieniu w stan likwidacji,

c. przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni,

d. zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,

2) większości 2/3 głosów dla uchwały w przedmiocie:

a. zmiany Statutu,

b. odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji,

c. odwołania członka Zarządu, który nie uzyskał absolutorium,

d. połączenia Spółdzielni.

6. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów i odwołania członków organów Spółdzielni oraz głosowania wniosku o udzielenie absolutorium członkom Zarządu. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 53

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków i wszystkie organy Spółdzielni. Odpis uchwał Walnego Zgromadzenia wywiesza się na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni z zastrzeżeniem ochrony danych osobowych, a ponadto uchwały mogą być publikowane w biuletynie wydawanym przez Spółdzielnię oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
2. Podstawy, tryb i skutki uchylenia uchwał Walnego Zgromadzenia określają przepisy Prawa Spółdzielczego.

§ 54

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej, Zastępca przewodniczącego, Sekretarz lub inny członek Rady Nadzorczej. Jeżeli żadna z osób, o których mowa w zdaniu poprzednim, nie może otworzyć obrad, obrady otwiera członek Zarządu.
2. Otwierający Zebranie zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie co najmniej: przewodniczący, jego zastępca i sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Szczegółowy tryb organizacji, obradowania, podejmowania uchwał, przyjmowania wniosków, opracowywania oraz publikowania materiałów i dokumentów z obrad Walnego Zgromadzenia określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia, o którym mowa w § 48 pkt 13 Statutu.

§ 55

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

B. **Rada Nadzorcza**

§ 56

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 57

1. Rada Nadzorcza składa się z 9-15 członków wybieranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni obecnych w trakcie obrad oraz członków, którzy wyrazili pisemną zgodę na kandydowanie, złożoną do protokołu zebrania, przy czym własnoręczność podpisu winna być poświadczona urzędowo bądź zweryfikowana poprzez złożenie zgody w siedzibie Spółdzielni nie później niż w terminie trzech dni przed dniem otwarcia Walnego Zgromadzenia. O liczbie członków Rady Nadzorczej na kolejną kadencję decyduje każdorazowo Walne Zgromadzenie. Do Rady Nadzorczej nie mogą kandydować oraz zostać w ważny sposób wybrane osoby będące pracownikami Spółdzielni, a także osoby, które sprawowały mandat członka Rady Nadzorczej przez ostatnie dwie kadencje.
2. Jeśli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez tę osobę prawną.

§ 58

1. 1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są spośród przedstawicieli grup. Poszczególne grupy odpowiadają poszczególnym nieruchomościom w rozumieniu § 39 Statutu lub grupom nieruchomości tworzących osiedla (względnie części osiedli). Przed Walnym Zgromadzeniem, na którym mają być przeprowadzone wybory do Rady Nadzorczej na kolejną kadencję, Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu ustala podział członków na grupy i przydziela liczbę mandatów do obsadzenia w Radzie Nadzorczej proporcjonalnie do liczby członków w tych grupach wg stanu na koniec kwartału poprzedzającego Walne Zgromadzenie.
2. Komisja Wyborcza działająca podczas obrad Walnego Zgromadzenia sporządza oddzielne listy kandydatów z każdej grupy.
3. Członkowie biorący udział w Walnym Zgromadzeniu oddają głosy na kandydatów ujętych na wszystkich listach do głosowania.
4. Wybrani zostają kandydaci, którzy otrzymali najwyższą liczbę głosów w ramach limitu mandatów przypadających na poszczególne grupy.
5. Szczegółowe zasady przeprowadzania wyborów do Rady Nadzorczej określa Regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 59

1. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.
2. Kadencja Rady Nadzorczej rozpoczyna się od dnia, w którym Walne Zgromadzenie dokonało wyboru członków Rady, i trwa do momentu podjęcia przez Walne Zgromadzenie, obradujące w trzecim roku od daty wyboru, uchwały w sprawie wyboru członków kolejnej Rady Nadzorczej, nie dłużej jednak niż 3 lata.

§ 60

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą dokonano wyboru.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
    1) odwołania przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów,
    2) zrzeczenia się mandatu,
    3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
    4) cofnięcia umocowania przez osobę prawną.
3. *„Rada Nadzorcza, w skład której w wyniku wygaśnięcia mandatów niektórych członków Rady Nadzorczej z przyczyn określonych w punkcie 2 (z wyłączeniem odwołania przez Walne Zgromadzenie) wchodzi mniej członków Rady Nadzorczej niż liczba określona przez Walne Zgromadzenie, jednakże nie mniej niż **siedmiu** członków, jest zdolna do podejmowania uchwał do czasu uzupełnienia jej składu. W przypadku wygaśnięcia mandatu, o którym mowa powyżej, Zarząd umieści w porządku obrad pierwszego Walnego Zgromadzenia następującego po dniu, w którym dany mandat wygasł, punkt umożliwiający uzupełnienie składu Rady Nadzorczej."*

§ 61

1. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, wchodzi członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
2. Kadencja nowo wybranego członka Rady Nadzorczej kończy się w dniu, w którym miała się skończyć kadencja członka, który mandat utracił.

§ 62

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
    1) uchwalanie rocznych planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej,
    2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
        a. badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
        b. dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
        c. przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków;
    3) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
    4) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości, z zastrzeżeniem, że w przypadku obciążenia nieruchomości hipoteką na zabezpieczenie zaciąganego przez Spółdzielnię kredytu na potrzeby danej

nieruchomości niezbędna jest pisemna zgoda większości członków lub osób niebędących członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali w budynku na tej nieruchomości lub z którymi zawarto umowę o budowę lokali na tej nieruchomości,

5) uchwalanie regulaminu organizacyjnego oraz zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,

6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,

7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę bilansu,

8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych, dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych

9) uchwalanie regulaminu Zarządu,

10) ~~wyrażanie, z zastrzeżeniem trybu przewidzianego przepisami prawa pracy, zgody na wprowadzanie i zmiany regulaminu wynagradzania w Spółdzielni,~~

11) uchwalanie regulaminu przyjmowania w poczet członków oraz zawierania z członkami umów o budowę lokali,

12) uchwalanie regulaminu ustalania zakresu obowiązków Spółdzielni, członków i innych osób zobowiązanych w zakresie utrzymania, remontów i modernizacji lokali oraz ustalania i rozliczania kosztów z tym związanych,

13) wybór biegłego rewidenta badającego sprawozdania finansowe Spółdzielni,

14) uchwalanie regulaminu ustalania i rozliczania kosztów realizacji zadań inwestycyjnych oraz kosztów przypadających na poszczególne lokale,

15) uchwalanie regulaminów określających zasady wyboru wykonawców robót inwestycyjnych i modernizacyjnych oraz robót remontowo-budowlanych i usług związanych z eksploatacją,

16) uchwalanie regulaminu Zebrań Członkowskich Nieruchomości,

17) uchwalanie regulaminu porządku domowego,

18) uchwalanie regulaminu szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za używanie lokali,

19) ~~uchwalanie innych regulaminów nie przypisanych do kompetencji innych organów Spółdzielni,~~

20) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców,

21) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,

22) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie (§49),

23) Występowanie do Zarządu z wnioskiem, o którym mowa w § 15 ust. 1

24) uchwalanie regulaminów tworzenia i gospodarowania funduszami,

25) uchwalanie regulaminu gospodarki finansowej Spółdzielni oraz innych regulaminów nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia i Zarządu,

26) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzonej przez Związek Rewizyjny i nadzór nad wykonaniem zaleceń pokontrolnych,

27) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zebrań Członkowskich Nieruchomości;

2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.
4. Ustala się wysokość wynagrodzeń ryczałtowych członków Rady Nadzorczej w oparciu o minimalne wynagrodzenie za pracę ustalane na podstawie ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. nr 200 poz. 1679 z p.zm., lub ustawy ją zastępującej), w następujący sposób:
    1) Przewodniczący Rady Nadzorczej - 55% minimalnego wynagrodzenia za pracę
    2) Z-Ca Przewodniczącego - 45% minimalnego wynagrodzenia za pracę
    3) Sekretarz - 45% minimalnego wynagrodzenia za pracę
    4) Przewodniczący Komisji - 40% minimalnego wynagrodzenia za pracę
    5) Pozostali członkowie - 30% minimalnego wynagrodzenia za pracę
    6) Dodatek za protokołowanie posiedzeń - 13% minimalnego wynagrodzenia za pracę
5. Ustala się następujące warunki wypłaty miesięcznego ryczałtu:
    1) w przypadku nieobecności członka na posiedzeniu Rady Nadzorczej w danym miesiącu ryczałt nie przysługuje,
    2) jeżeli w danym miesiącu odbyło się więcej niż jedno posiedzenie Rady Nadzorczej, w przypadku nieobecności na którymkolwiek posiedzeniu członek traci prawo do części ryczałtu proporcjonalnie do liczby posiedzeń w których nie brał udziału.

§ 63

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca Przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje, przed upływem 14 dni od daty jej wyboru, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia, który prowadzi inauguracyjne posiedzenie Rady do czasu ukonstytuowania się Prezydium Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje się na wniosek przynajmniej 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie wynikającym z potrzeby, umożliwiającym załatwienie wniosku, jednak nie później niż w ciągu 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 64

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i stałych Komisji Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz inni zaproszeni goście.

§ 65

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzą Przewodniczący, zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest koordynowanie działalności Rady i Komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.

§ 66

Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne Komisje stałe lub czasowe.

§ 67

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

C. **Zarząd**

§ 68

1. Zarząd składa się z 1-3 członków. Liczbę członków Zarządu ustala w powyższych granicach Rada Nadzorcza, dokonując powołań i odwołań członków Zarządu. W przypadku Zarządu wieloosobowego w jego skład wchodzi Prezes.
2. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium.
3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza może nawiązać stosunek pracy lub kontrakt menedżerski na zasadach umowy cywilno-prawnej.
4. W przypadku odwołania z funkcji członka Zarządu przez Radę Nadzorczą, bez równoczesnego rozwiązania z nim stosunku pracy, prawo rozwiązania stosunku pracy z byłym członkiem Zarządu przysługuje Zarządowi Spółdzielni.

§ 69

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
    1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęć w poczet członków Spółdzielni oraz zawierania umów dotyczących praw do lokali,
    2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej,
    3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
    4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
    5) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie do zaopiniowania

Radzie Nadzorczej i zatwierdzania przez Walne Zgromadzenie,

6) zwoływanie Walnych Zgromadzeń i Zebrań Członkowskich Nieruchomości,

7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,

8) udzielanie pełnomocnictw.

3. Zarząd składa sprawozdania ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 70

1. Zarząd wieloosobowy pracuje w szczególności kolegialnie, na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarządu wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu. Posiedzenia Zarządu są protokołowane.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 71

Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).

§ 72

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do wykonywania czynności prawnych związanych z bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnioną organizacyjnie i gospodarczo jednostką wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

D. **Przepisy wspólne dla Rady i Zarządu**

§ 73

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 3 Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności, występując równocześnie z wnioskiem do najbliższego Walnego Zgromadzenia w celu rozstrzygnięcia o odwołaniu zawieszonego członka Rady bądź o uchyleniu zawieszenia.
5. W przypadku zawieszenia więcej niż 2 członków Rady Nadzorczej Walne Zgromadzenie zwołuje się nie później niż przed upływem 3 miesięcy od daty zawieszenia trzeciego członka.

§ 74

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby w rozumieniu Ustawy będące, osobami bliskimi członków Zarządu lub kierowników bieżącej działalności gospodarczej

§ 75

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

E. <u>Zebranie Członkowskie Nieruchomości</u>

§ 76

1. Członkowie, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali lub odrębna własność lokalu w poszczególnych nieruchomościach, w których położonych jest co najmniej 8 lokali mieszkalnych, tworzą Zebranie Członkowskie Nieruchomości.
2. Zebranie Członkowskie Nieruchomości zwoływane jest z inicjatywy przynajmniej 10% liczby uprawnionych do udziału w Zebraniu Członkowskim Nieruchomości - nie mniej jednak niż 5 osób, , może być również zwołane przez Zarząd lub Radę Nadzorczą.
3. W razie gdy Zebranie Członkowskie Nieruchomości zwoływane jest z inicjatywy członków, o jego terminie członkowie ci zawiadamiają Zarząd i Radę Nadzorczą co najmniej na 7 dni przed terminem Zebrania.
4. Zebranie Członkowskie Nieruchomości jest zdolne do podejmowania decyzji, wniosków i opinii przy obecności przynajmniej 10% liczby uprawnionych do udziału w Zebraniu Członkowskim Nieruchomości, nie mniej jednak niż 5 osób.
5. Decyzje, wnioski i opinie Zebrania Członkowskiego Nieruchomości podejmowane są w głosowaniu jawnym. Na wniosek co najmniej 3 osób uczestniczących w Zebraniu głosowanie odbywa się w sposób tajny.

§ 77

1. Do uprawnień Zebrania Członkowskiego Nieruchomości należy:

1) wnioskowanie o zmianę przeznaczenia pomieszczeń wspólnego użytkowania,

2) wnioskowanie w sprawie sposobu wykorzystania funduszu remontowego, w części pochodzącej z odpisów dokonywanych w ciężar opłat za lokale położone w nieruchomości,

3) opiniowanie pracy gospodarzy domów oraz składanie wniosków o zastosowanie wobec nich kary lub nagrody,

4) opiniowanie pracy administratorów nieruchomości oraz osób lub firm wykonujących prace związane z konserwacją nieruchomości,

5) opiniowanie spraw związanych z wynajmowaniem lokali użytkowych w nieruchomości oraz położonych w niej lokali mieszkalnych, przeznaczonych na działalność gospodarczą,

6) podejmowanie innych wniosków kierowanych do Zarządu Spółdzielni w sprawach dotyczących nieruchomości, na której położony jest dany budynek, oraz w sprawach innych nieruchomości Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego użytkowania,

7) [uchylono]

2. Organ Spółdzielni, do którego kierowana jest opinia lub wniosek Zebrania Członkowskiego Nieruchomości, w sprawach o których mowa w ust. 1, obowiązany jest tę opinię lub wniosek rozważyć i o sposobie ich wykorzystania powiadomić wnioskodawców w terminie do 60 dni.

3. Przepisy §§ 76 i 77 stosuje się odpowiednio do osób oczekujących finansujących daną inwestycję.

4. Szczegółowe zasady i tryb działania Zebrania Członkowskiego Nieruchomości określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

XIII. Gospodarka Spółdzielni

§ 78

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.

3. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

§ 79

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa dokumentacja polityki rachunkowości wraz z zakładowym planem kont zatwierdzona przez Zarząd Spółdzielni.

2. Rada Nadzorca określa w formie regulaminu szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów Ustawy, Prawa spółdzielczego i postanowień Statutu.

3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów opracowanych przez Zarząd i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

§ 80

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:

   1) fundusz udziałowy powstały z wpłat udziałów członkowskich dokonanych przed dniem

9 września 2017 r. i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,

2) fundusz zasobowy, powstający z wpłat wpisowego, wniesionych przez członków przed dniem 9 września 2017 r. i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,

3) fundusz wkładów budowlanych i mieszkaniowych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych i budowlanych,

4) inne fundusze własne – celowe.

2. Spółdzielnia tworzy fundusze celowe:

- w tym fundusz remontowy powstający z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wnoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Fundusz remontowy może być ponadto zasilany z innych źródeł określonych w przepisach ustawowych i Statucie.

3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 i 2, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 81

1. Zysk Spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. 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,
   2) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
   3) zwiększenie funduszu remontowego,
   4) zwiększenie funduszu zasobowego.

§ 82

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.
2. Pokrycie straty obciążające fundusze każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 83

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w Statucie obowiązują zasady określone odrębnymi przepisami.
2. Rada Nadzorcza może określać w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady

gospodarki Spółdzielni w ramach treści regulowanych odrębnymi przepisami.

3. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości według zasad określonych w odrębnych przepisach. Uchwałę w tym przedmiocie podejmuje Rada Nadzorcza.

XIV. Lustracja

§ 84

1. Spółdzielnia zobowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie likwidacji i prowadzenia działalności inwestycyjnej – corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości swego działania.
2. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części swej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 1/10 członków Spółdzielni.
3. Lustrację przeprowadza związek rewizyjny, do którego Spółdzielnia skieruje zlecenie.
4. Lustratora wyznacza związek rewizyjny.
5. Lustratorem nie może być osoba będąca członkiem zarządu jakiejkolwiek spółdzielni mieszkaniowej, prokurentem, likwidatorem, a także zatrudniony lub świadczący usługi na rzecz jakiejkolwiek spółdzielni mieszkaniowej główny księgowy, radca prawny lub adwokat. Zakaz ten stosuje się także do innych osób, o ile podlegają członkowi zarządu, likwidatorowi lub głównemu księgowemu.

§ 85

1. Lustrator obowiązany jest zawiadomić Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Zarząd o rozpoczęciu lustracji. Członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do uczestniczenia w lustracji.
2. Lustrator uprawniony jest do przeglądu ksiąg i wszelkich dokumentów oraz do bezpośredniego sprawdzania stanu majątkowego, a organy i pracownicy Spółdzielni zobowiązani są do udzielania mu żądanych wyjaśnień i wszelkiej pomocy.

§ 86

1. Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który przedkłada Zarządowi i Radzie Nadzorczej. Protokół sporządzony przez lustratora ma moc dokumentu urzędowego.
2. [uchylono]
3. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

XV. Postanowienia końcowe

§ 87

W sprawach nie unormowanych w Statucie mają zastosowanie przepisy Ustaw spółdzielczych oraz innych powszechnie obowiązujących ustaw.

§ 88

Niniejszy Statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w dniu 24 kwietnia 2015 r. i obowiązuje od dnia zarejestrowania zmiany w Krajowym Rejestrze Sądowym.