

STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KROWODRZA”

ze zmianami uchwalonymi
przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 14.06.2025 r.

SPIS TREŚCI

ROZDZIAŁ I – Postanowienia ogólne	4
ROZDZIAŁ II – Członkowie spółdzielni	
A Przyjmowanie w poczet członków	6
B Prawa i obowiązki członków	10
C Ustanie członkostwa	12
D Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	15
ROZDZIAŁ III – Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych	
1. Postanowienia ogólne	16
2. Budowa lokali	17
3. Nabywanie prawa do lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji spółdzielni	20
A Roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu.	20
B Sprzedaż lokalu w trybie przetargu	20
4. Wynajmowanie lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu	21
ROZDZIAŁ IV – Tytuły prawne do lokali	
1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	22
A Powstanie prawa	22
B Wkład mieszkaniowy	23
C Nabycie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	23
D Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego	25
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	26
3. Prawo odrębnej własności lokalu	28
A Umowa o budowę lokalu	28
B Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	32
C Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	32
D Inne przypadki przeniesienia własności lokali	33
ROZDZIAŁ V – Gospodarka spółdzielni	
1. Postanowienia ogólne	33
2. Zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi	35
3. Ustalanie i wnoszenie opłat za używanie lokali	38
4. Zasady korzystania z lokali	41
5. Naprawy wewnątrz lokali obciążające spółdzielnię lub użytkowników lokali mieszkalnych	42
ROZDZIAŁ VI – Organy spółdzielni	
1. Postanowienia ogólne	43
2. Walne Zgromadzenie	44
3. Rada Nadzorcza	48
4. Zarząd	51
5. Zebranie Zespołu Budynków i Rada Zespołu Budynków	53

ROZDZIAŁ VII – Postanowienia końcowe

1. <i>Lustracja</i>	56
2. <i>Podział Spółdzielni</i>	56
3. <i>Likwidacja Spółdzielni</i>	57
4. <i>Upadłość Spółdzielni</i>	57

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „KROWODRZA” w Krakowie.
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa „KROWODRZA” w Krakowie, zwana dalej „Spółdzielnią”, działa na podstawie przepisów:
 - a) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2024 r. , poz. 558),
 - b) ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze (jedn. tekst: Dz.U. z 2024 r. poz. 593),
 - c) innych ustaw oraz postanowień niniejszego statutu.
 - d) Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst Dz.U z 2024, poz. 1048).

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest Kraków.
2. Terenem działania Spółdzielni jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
4. Spółdzielnia może się zrzeszać w związkach spółdzielczych oraz przystępować do innych organizacji społecznych.

§ 3

1. Celem spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych albo lokali o innym przeznaczeniu, a także zaspokajanie potrzeb gospodarczych, społecznych, oświatowych i kulturalnych osób zamieszkujących w nieruchomościach zarządzanych przez spółdzielnię.
2. Przedmiotem działalności spółdzielni jest:
 - 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni,
 - 2) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni, nabytymi na podstawie ustawy,
 - 3) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia członków spółdzielni, na podstawie umowy zawartej z właścicielem (właścicielami) tych nieruchomości,
 - 4) wynajem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni na własny rachunek,
 - 5) wspieranie działalności społeczno – kulturalnych instytucji działających na terenie osiedla,
 - 6) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 7) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 8) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 9) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,

§ 4

1. Dla realizacji celów i zadań określonych w § 3 spółdzielnia:
 - 1) zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie członków spółdzielni oraz nieruchomościami oddanymi jej w zarząd na podstawie umowy zawartej z właścicielami tych nieruchomości,
 - 2) prowadzi działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z przedmiotem działalności spółdzielni
 - 3) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 4) prowadzi działalność inwestycyjną,
2. Spółdzielnia może prowadzić działalność w zakresie :
 - 1) usług remontowo-budowlanych w budynkach mieszkalnych, handlowo-usługowych i budynkach niemieszkalnych,
 - 2) usług szkoleniowych,
 - 3) usług doradczych,
 - 4) usług w zakresie prowadzenia rachunkowości.
3. Spółdzielnia może wydierżawiać grunty stanowiące jej własność lub będące w jej użytkowaniu wieczystym
4. Spółdzielnia może prowadzić działalność społeczną, kulturalną i oświatową na rzecz członków i ich rodzin.
5. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi, w szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych oraz spółki handlowe.
Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne zgromadzenie członków, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

§ 5

Ilekoć w niniejszym statucie jest mowa, bez bliższego określenia, o:

- 1) „spółdzielni” – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „KROWODRZA” w Krakowie
- 2) „statucie” – rozumie się przez to niniejszy Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „KROWODRZA” w Krakowie;
- 3) „Zarządzie” – rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „KROWODRZA” w Krakowie;
- 4) „Radzie” – rozumie się przez to Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „KROWODRZA” w Krakowie;
- 5) „członku” – rozumie się przez to członka Spółdzielni Mieszkaniowej „KROWODRZA” w Krakowie;
- 6) „ustawie” – rozumie się przez to ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 558).
- 7) „lokalu” – rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy powołanej w § 1 ust. 2 lit. d) statutu;
- 8) „lokalu o innym przeznaczeniu” – rozumie się przez to lokal użytkowy lub garaż;
- 9) „spółdzielczych prawach do lokali” – rozumie się przez to spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych lub spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
- 10) „wartości rynkowej lokalu” – rozumie się przez to wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie przepisów Działu IV Rozdziału 1 ustawy z

- dnia 21 sierpnia 1997 r. – gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 344).
- 11) „ekspektatywie” – rozumie się przez to powstające z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu roszczenie członka spółdzielni o ustanowienie odrębnej własności lokalu („ekspektatywa odrębnej własności lokalu”).
- 12) „osobie bliskiej” – rozumie się przez to zstępного, wstępnego, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
- 13) „użytkownika lokalu” – rozumie się przez to osobę, której przysługuje tytuł prawny do lokalu, w szczególności spółdzielcze prawo do lokalu, prawo własności lokalu lub stosunek najmu.
- 14) „lokalu zamiennym” – należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m² tej powierzchni
- 15) „nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni” – rozumie się przez to będące własnością spółdzielni:
- 1) nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach mieszkalnych, służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu, związane z funkcjonowaniem osiedla,
 - 3) nieruchomości niezabudowane.
- 16) „powierzchni użytkowej lokalu” – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi kuchni, spiżarni, przedpokoi, korytarzy, łazienek, oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek

ROZDZIAŁ II

CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

A. Przyjmowanie w poczet członków.

Nabycie członkostwa przez osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu oraz roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i ekspektatywy

§ 6

1. Członkami spółdzielni mogą być osoby fizyczne i osoby prawne.
2. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych,

- a w szczególności:
- a) osoba pełnoletnia, mająca pełną zdolność do czynności prawnych,
 - b) osoba pełnoletnia, ubezwłasnowolniona całkowicie lub częściowo,
 - c) osoba małoletnia.
3. Członkiem spółdzielni z mocy prawa jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych, której przysługuje:
 - a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - c) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - d) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu (ekspektatywa własności).
 4. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli wymienione w ust. 3 lit. a i b prawa przysługują im wspólnie, albo jeśli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu.
 5. Członkami spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, jeśli nabyli prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Członek spółdzielni, który nabył prawo odrębnej własności lokalu zachowuje członkostwo w spółdzielni.
 6. Członkiem spółdzielni z mocy prawa jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, albo ekspektatywa własności, przy czym osobie prawnej nie przysługuje lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
 7. Członkostwo w spółdzielni powstaje z mocy prawa z chwilą:
 - a) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - b) nabycia ekspektatywy własności;
 - c) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - d) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - e) upływu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których nowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem ust. 7 lit. f;
 - f) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 tej ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej, niż jedna osoba,
 8. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 16 z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 30 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.
 9. Jeżeli okoliczności określone w ust. 7 i 8 zaistniały przed 9.09.2017 r. osoba niebędąca członkiem nabywa członkostwo z dniem 9.09.2017 r.
 10. W przypadkach określonych w ust. 3, 4, 6 Zarząd spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie

- członkostwo na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
11. Członek spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania spółdzielni w terminie 30 dni od dnia zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 3, 4, 6, 7.
 12. (wykreślono)
 13. Osoba, o której mowa w ust. 3, 4, 6 jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w ust. 3, 4, 6 do złożenia w formie pisemnej lub przesłania pocztą elektroniczną kwestionariusza osobowego zawierającego następujące jego dane:
 - a) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
 - b) adres i rodzaj lokalu w zasobach spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
 - c) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny, niż w punkcie b);
 - d) pesel osoby fizycznej, nieprowadzącej działalności gospodarczej, NIP osoby prawnej, lub osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą;
 - e) imiona i nazwiska, nr PESEL lub daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w lit. b);
 - f) numer telefonu oraz ewentualnie adres email;
 - g) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna, niż określona w lit. a).
 14. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 13 członek spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W przypadku nie poinformowania spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.
 15. Powyższe postanowienia ust. 8-14 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o którym mowa w art. 17 ustawy lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy.
 16. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do 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 osób, 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.
 17. Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali”.

Członkostwo właścicieli

§ 7

1. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom

- ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu przed dniem 9 września 2017 r., zachowuje członkostwo w spółdzielni.
 4. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji pod nieważnością na piśmie utrwalonym w postaci papierowej lub elektronicznej. Pisma utrwalone w postaci elektronicznej przesyła się na adres do doręczeń elektronicznych spółdzielni, o którym mowa w art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 18 listopada 2020r. o doręczeniach elektronicznych (tekst jednolity Dz. U. 2023 poz. 285 z późn.zm.), i opatruje się kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem osobistym lub podpisem zaufanym. Pismo utrwalone w postaci papierowej opatruje się podpisem własnoręcznym.
 5. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni kandydata na członka deklaracja powinna zawierać jego następujące dane:
 - a) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
 - b) adres i rodzaj lokalu do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
 - c) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny, niż w punkcie b);
 - d) pesel osoby fizycznej, nieprowadzącej działalności gospodarczej, NIP osoby prawnej, lub osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą;
 - e) wykreślono
 - f) wykreślono
 - g) wykreślono
 - h) adres do doręczeń elektronicznych, o którym mowa w art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 18 listopada 2020r. o doręczeniach elektronicznych (tekst jednolity Dz. U. 2023 poz. 285 z późn. zm.). wpisany do bazy adresów elektronicznych, o której mowa w art. 25 tej ustawy, o ile przystępujący taki posiada.
 6. Wszelkie zmiany danych w deklaracji, o których mowa w ust. 5 lit. a – h podlegają pisemnemu zgłoszeniu w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności powodujących tę zmianę. W przypadku nie poinformowania spółdzielni o zmianie danych zawartych w deklaracji, uznaje się że dotychczas ujawnione dane są aktualne.
 7. W imieniu osoby fizycznej nie mającej pełnej zdolności do czynności prawnych, deklarację członkowską składa jej przedstawiciel ustawowy (rodzice, opiekun, kurator).
 8. Przyjęcie deklaracji w przypadku deklaracji utrwalonej w postaci papierowej powinno być potwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków zarządu lub osób do tego przez zarząd upoważnionych. W przypadku deklaracji utrwalonej w postaci elektronicznej potwierdzenie przyjęcia deklaracji wydaje się niezwłocznie w odrębnym dokumencie na piśmie. W potwierdzeniu przyjęcia deklaracji podaje się datę uchwały o przyjęciu.
 9. Zmiany danych zawartych w deklaracji powinny być dokonywane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
 10. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych osób, 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 te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.

11. Jeżeli prawo, o którym mowa w ust. 10 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami spółdzielni, osoby te pozostają członkami spółdzielni.
12. Wybór, o którym mowa w ust. 10 dokonywany jest przez Zarząd w formie uchwały.

§ 8

Zarząd spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający dane przewidziane w art. 30 Prawa Spółdzielczego. Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§ 9

1. Uchwałę w sprawie przyjęcia w poczet członków w odniesieniu do osób określonych w § 7 ust. 1 Zarząd obowiązany jest podjąć w ciągu 1 miesiąca.
2. Osobę, która złożyła deklarację, należy zawiadomić o treści uchwały Zarządu w ciągu 2 tygodni od jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia w poczet członków powinno zawierać uzasadnienie i pouczenie o treści ust. 3.
3. Osoba, której odmówiono przyjęcia w poczet członków może w ciągu 2 tygodni od otrzymania zawiadomienia o odmowie, wnieść odwołanie do Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza obowiązana jest rozpatrzyć to odwołanie w ciągu 3 miesięcy od jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej kończy postępowanie przed organami spółdzielni. Postanowienia ust. 2 dotyczące zawiadomienia o treści uchwały i jej uzasadnienia stosuje się odpowiednio.

§ 10

1. W razie ustania członkostwa Spółdzielnia na pisemny wniosek zwraca udział osobie uprawnionej. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
2. Udział byłego członka wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do spółdzielni w terminie 3 miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego.

B. Prawa i obowiązki członków.

§ 11

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 ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - c) o budowę lokalu,na warunkach określonych w niniejszym statucie i w ustawie,
 - 3/ ubiegania się o zawarcie ze spółdzielnią umowy przeniesienia własności lokalu, jeżeli przysuguje 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 bezpośrednio na drodze sądowej,

- 5/ korzystania z wszelkich urządzeń i usług spółdzielni osobiście a także przez członków rodziny i osoby wspólnie zamieszkające,
 - 6/ przeglądania rejestru członków spółdzielni,
 - 7/ otrzymania 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/ czynnego udziału w życiu spółdzielni, zgłaszania wniosków w sprawach związanych z realizacją przez spółdzielnię jej zadań i domagania się rozpatrzenia tych wniosków przez właściwe organy spółdzielni,
 - 9/ dochodzenia swoich uprawnień w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i na drodze sądowej
 - 10/ zgłoszenia projektów uchwał i żądań, zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku Walnego zgromadzenia lub jego części w trybie przewidzianym ustawą,
 - 11/ zgłaszania poprawek do projektów uchwał w trybie przewidzianym ustawą,
 - 12/ żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w trybie przewidzianym ustawą,
3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi w szczególności wówczas, gdy umowy te zawierają dane podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie danych osobowych lub informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa (osoby trzeciej) – zgodnie z ustawą o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, o ile przedsiębiorca ten zastrzegł poufność informacji zamieszczonych w umowie.
 4. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi odmowy na piśmie. W przypadku odmowy doręczonej z wykorzystaniem usługi rejestrowanego doręczenia elektronicznego do ustalenia dnia doręczenia stosuje się przepis art. 42 ustawy z dnia 18 listopada 2020r. o doręczeniach elektronicznych (tekst jednolity Dz.U. 2023.285 z późn.zm.).
 5. 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. Zasady odpłatności ustala Zarząd.
 6. Na stronie internetowej spółdzielni - jeżeli taką spółdzielnia posiada - powinien być udostępniony statut spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe.
 7. W przypadku kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat za używanie lokali na drodze sądowej, członek Spółdzielni ponosi opłaty w dotychczasowej wysokości.
 8. Na złożone przez członka pisma i wnioski każdy z organów Spółdzielni winien zająć stanowisko i udzielić odpowiedzi w terminie do 30 dni.

§ 12

Członek jest obowiązany w szczególności:

- 1/ stosować się do postanowień statutu i opartych na nim regulaminów – a w szczególności regulaminu porządku domowego – oraz uchwał organów spółdzielni,
- 2/ wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany w wymaganej wysokości, 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,
- 3/ regularnie uiszczać opłaty za używanie należących do niego lokali w wysokości określonej przez spółdzielnię,
- 4/ zawiadamiać spółdzielnię o zmianie danych zawartych w kwestionariuszu osobowym,
- 5/ zawiadamiać spółdzielnię o zmianie ilości osób zamieszkających w lokalu

- 6/ uczestniczyć w pokrywaniu strat spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 7/ utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
- 8/ zawiadomić spółdzielnię o wynajmowaniu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu mieszkalnego, jeżeli miałoby 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 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.

C. Ustanie członkostwa.

§ 13

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje w razie:

- 1) wystąpienia ze spółdzielni członka będącego właścicielem lokalu wyodrębnionego z upływem okresu wypowiedzenia,,
- 2) śmierci członka spółdzielni,
- 3) ustania osoby prawnej,
- 4) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 5) Zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie.
- 6) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
- 7) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- 8) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 9) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 10) zaistnienia okoliczności innych, niż wskazane powyżej, o których mowa w art. 3 ust. 7, 8, i 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 11) niezależnie od przypadków określonych w pkt 1-10 powyżej, członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24 ¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwały o zastosowaniu w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną przepisów ustawy o własności lokali. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały chyba że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie,
- 12) nadto członkostwo w spółdzielni ustaje w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu,
- 13) jeżeli członkowi przysługuje w danej 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 tej spółdzielni. Postanowienie pkt) 13 zdanie pierwsze znajduje odpowiednie zastosowanie do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokal.

- 14) członek spółdzielni, któremu w dniu 9.09.2017 r. nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego utracił z tym dniem członkostwo w spółdzielni z mocy prawa,
2. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 1 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa dokonuje wpisu w protokole z posiedzenia Zarządu. Wpis ten jest podstawą wprowadzenia zmian w rejestrze członków. Zarząd zawiadamia osobę, której to dotyczy o ustaniu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.

§ 14

1. Członek będący właścicielem lokalu wyodrębnionego może w każdym czasie wystąpić ze spółdzielni, składając oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa. Wypowiedzenie powinno być złożone w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc ze skutkiem prawnym na koniec miesiąca kalendarzowego. Za dzień wystąpienia uważa się pierwszy dzień po upływie terminu wypowiedzenia. Termin może ulec skróceniu za porozumieniem stron.
2. Cofnięcie wypowiedzenia członkostwa może nastąpić za zgodą zarządu spółdzielni najpóźniej w ostatnim dniu przed upływem terminu wypowiedzenia.

§ 15

1. Z chwilą utraty tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługiwało prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu inne osoby, są obowiązani do opróżnienia tego lokalu bez zbędnej zwłoki.
2. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. W przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu o innym przeznaczeniu.

§ 16

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.

§ 16 a

1. Jeżeli zmarły członek pozostawił więcej niż jednego spadkobiercę, spadkobiercy powinni w celu wykonywania przechodzących na nich praw majątkowych ustanowić wspólnego pełnomocnika lub wskazać zarządcę ustanowionego przez sąd przy odpowiednim zastosowaniu przepisów kodeksu cywilnego o zarządzie rzeczą wspólną. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa 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. W celu zachowania roszczeń o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, 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 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, uczestnicy tego postępowania niezwłocznie zawiadamiają 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.

§ 17

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z następujących przyczyn:
 - a) śmierci osoby, której przysługuje prawo do lokalu, chyba że prawo przysługuje małżonkom,
 - b) orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu,
 - c) ustania członkostwa,
2. Spółdzielnia może wystąpić do sądu z żądaniem orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w następujących przypadkach:
 - a) zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy za okres co najmniej sześciu miesięcy,
 - b) rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo,
 - c) niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.
3. 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.
4. 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.
5. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3 stanie się prawomocne spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 4 spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków, albo wobec obojga z małżonków.
6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadku, o którym mowa w ust. 3 i ust. 4, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim. Umowy zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub w przydziale lokalu.
7. W przypadku śmierci osoby będącej stroną umowy o budowę w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą będącą stroną umowy o budowę zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie

- z postanowieniami umowy o budowę lokalu. Osoba ta staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę zmarłą.
8. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 6 i 7 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 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia w formie uchwały, podjętej przez Zarząd. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty.
 9. 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 spółdzielnię całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami. Roszczenie, o którym mowa w zdaniu poprzednim przysługuje tylko wtedy, gdy 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.

D. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

§ 18

1. Wniosek członka, złożony w sprawach między członkiem a spółdzielnią, powinien być rozpatrzony w ciągu 1 miesiąca.
2. Jeżeli rozpatrzenie wniosku w tym terminie nie będzie możliwe ze względu na jego skomplikowanie i pracochłonność, Zarząd obowiązany jest zawiadomić o tym zainteresowanego członka, wskazując jednocześnie termin, w którym wniosek zostanie rozpatrzony. Termin ten nie może być dłuższy niż 3 miesiące.
3. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze jest dwuinstancyjne, co oznacza, że:
 - a) od decyzji zastrzeżonych dla Zarządu - jako pierwszej instancji - służy członkowi prawo odwołania do Rady Nadzorczej - jako drugiej instancji,
 - b) od decyzji zastrzeżonych dla Rady Nadzorczej - jako pierwszej instancji - służy członkowi prawo odwołania do Walnego zgromadzenia – jako drugiej instancji.

§ 19

1. O sposobie załatwienia wniosku członek powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 2 tygodni od jego rozpatrzenia przez Zarząd.
2. Pismo zawiadamiające o negatywnym załatwieniu wniosku powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o treści § 20 statutu i o skutkach nie zachowania określonego tam terminu.
3. Uchwały organów spółdzielni, których doręczenie przewiduje statut, powinny być doręczone za potwierdzeniem odbioru.

4. Spółdzielnia doręcza członkowi pisma pod wskazany przez niego adres. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu, odmowy przyjęcia przesyłki lub nie podjęcia przesyłki awizowanej przez doręczyciela (pocztą, kurier), uważa się za doręczone prawidłowo. W takim przypadku za dzień doręczenia uznaje się dzień zwrotu przesyłki przez pocztę.

§ 20

1. Członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 2 tygodni od zawiadomienia go o stanowisku Zarządu w sposób określony w § 19 statutu.
2. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu 3 miesięcy od jego wniesienia.
3. Zainteresowany członek powinien być zawiadomiony o czasie i miejscu posiedzenia Rady Nadzorczej przynajmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia, na którym będzie rozpatrywane jego odwołanie.
4. Nieobecność zainteresowanego członka nie wstrzymuje rozpatrzenia sprawy, jeżeli został on zawiadomiony w sposób określony w ust. 3. To samo dotyczy sytuacji, w której zawiadomienie nie mogło być doręczone, ponieważ członek nie zawiadomił spółdzielni o zmianie adresu.
5. Uchwała Rady Nadzorczej wyczerpuje tryb postępowania wewnątrzspółdzielczego. Odpis tej uchwały doręcza się zainteresowanemu członkowi w ciągu 2 tygodni od jej podjęcia wraz z uzasadnieniem.

§ 21

1. Od uchwały w sprawie między członkiem a spółdzielnią podjętej przez Radę Nadzorczą, członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty otrzymania odpisu uchwały.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało doręczone spółdzielni przynajmniej na 30 dni przed terminem zebrania.

§ 22

1. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej.
2. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
3. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

ROZDZIAŁ III

ZASPOKAJANIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH

1. Postanowienia ogólne

§ 23

Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków, spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni,

- 2) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu oraz przenosić na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu.
- 3) zbywać na rzecz członków spółdzielni prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji spółdzielni, do których wygasły prawa spółdzielcze dotychczasowych użytkowników lokali,
- 4) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni,
- 5) wykreślono
- 6) 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. Budowa lokali

§ 24

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych wymaga zgody Walnego Zgromadzenia w formie uchwały.
2. Rada Nadzorcza zatwierdza założenia organizacyjno-finansowe inwestycji.
3. Założenia organizacyjno - finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
 - a) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
 - b) standard techniczny i funkcjonalno – użytkowy budynków i lokali,
 - c) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
 - d) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.

§ 25

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:
 - a) określenie zakresu rzeczowego inwestycji,
 - b) określenie rodzajowe wydatków zaliczanych do kosztów tej inwestycji,
 - c) 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),
 - d) zatwierdzenie obowiązujących zasad podziału kosztów budowy lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu, jeśli przewidziana jest ich realizacja w budynku mieszkalnym,
 - e) 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.),
 - f) kryteria różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych (tzw. atrakcyjność),

- g) 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.

§ 26

1. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia 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 § 27 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.

§ 27

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu pochodzącego z nowej inwestycji, spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa o budowę lokalu powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.,
2. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu pochodzącego z nowej inwestycji, spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa o budowę lokalu powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
3. Umowy o budowę lokali, o których mowa w ust. 1 i ust. 2 powinny być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 28

W przypadku śmierci osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu pochodzącego z nowej inwestycji osobom bliskim, które miały wspólnie z nią zamieszkać, przysługuje roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

§ 29

1. Każda umowa o budowę lokalu, o którym mowa w § 27 ust. 1 i ust. 2, powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby o której mowa w § 27 statutu 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 osobą, o której mowa w § 27 statutu ubiegają się o ustanowienie prawa do tego lokalu,
 - 7) terminy realizacji i wnoszenia wpłat.
2. Zobowiązanie do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal, osoba, o której mowa w § 27 wypełnia przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub wkładu budowlanego, zależnie od rodzaju prawa do lokalu, o którego ustanowienie się ubiega.
 3. 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.
 4. Szczegółowe określenie postanowień przewidzianych w ust. 1 pkt 2 i 3, winien zawierać regulamin, o którym mowa w § 25 ust. 2 Statutu.

§ 30

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w § 27 lub spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy osoba, o której mowa w § 27 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jej stronie, nie dotrzymała 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 członkowi albo jego następcy prawnemu dodatkowy 10-dniowy termin na wypełnienie zobowiązań.
4. Osoba, o której mowa w § 27 może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy:
 - 1) wzrost rzeczywistych kosztów budowy w trakcie realizacji zadania inwestycyjnego przekroczy 30 % 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 członków, 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 z członkiem zamieszkania w budowanym lokalu) członek spółdzielni nie jest w stanie wypełniać postanowień umowy lub nie jest nadal zainteresowany uzyskaniem prawa do tego lokalu. Wyrażenie zgody może nastąpić pod warunkiem wskazania przez członka spółdzielni następcy prawnego, który przejmie jego zobowiązania związane z budową lokalu.
7. Wypowiedzenie umowy może nastąpić na 3 miesiące naprzód, na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

3. Nabywanie prawa do lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji spółdzielni

A. Roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 31

1. Roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu w przypadku śmierci uprawnionego lub w przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z chwilą ustania członkostwa, przysługuje jego osobom bliskim.
2. Osoby wymienione w ust. 1 ubiegające się o zawarcie umowy ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu obowiązane są złożyć w terminie jednego roku pisemne zapewnienie 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 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia na podstawie uchwały podjętej przez Zarząd. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty.

B. Sprzedaż lokalu w trybie przetargu

§ 32

1. Spółdzielnia w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu obowiązana jest ogłosić przetarg na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, o ile nie zachodzą przypadki, o których mowa w ust. 7.
2. Ogłoszenie o przetargu zamieszcza się w prasie lokalnej, na tablicach ogłoszeń w budynkach i siedzibie spółdzielni, a także na stronie internetowej spółdzielni, jeżeli taka strona istnieje.
3. 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.
4. Tryb i zasady odbywania przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i zgłoszenia się osób bliskich, spółdzielnia ogłasza nie później, niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, jeżeli osoby bliskie nie złożyły zapewnienia nabycia lokalu.
6. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
7. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, wymienionym w art.16¹ ustawy,
 - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
8. Spółdzielnia może unieważnić przetarg bez podania przyczyn do momentu przeniesienia własności bez prawa dochodzenia jakichkolwiek roszczeń przez uczestników.
9. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu.
10. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
11. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, 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 art. 10 ust. 2 ustawy.

4. Wynajmowanie lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu

§ 33

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, do których nie ustanowiła spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 osobom fizycznym lub prawnym oraz jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej.
3. Zasady najmu lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 34

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym oraz jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej lokale o innym przeznaczeniu.

2. Warunki wynajmu lokali o innym przeznaczeniu są określone w umowie zawieranej przez spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Zasady najmu lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

ROZDZIAŁ IV

TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

A. Powstanie prawa

§ 35

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 przez czas nieoznaczony, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w niniejszym statucie.
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 umowy między członkiem a spółdzielnią.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 36

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego pochodzącego z nowej inwestycji, spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa taka powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać postanowienia określone w § 29 statutu.
3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub spółdzielnię, z przyczyn i na zasadach określonych w § 30 statutu.

B. Wkład mieszkaniowy

§ 37

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.
2. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na pokrycie kosztów budowy danego lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego obowiązana jest uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jego lokal.

§ 38

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, stanowi podstawę do określenia przez spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 39

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 § 2 ust. 2 Statutu.

§ 40

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 37 Statutu 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. Nabycie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

§ 41

1. W przypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie

- jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia na podstawie uchwały podjętej przez Zarząd. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty.
 4. Osoba o której mowa w ust. 1–3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę.
 5. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu, osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o budowę lokalu.

§ 42

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnienie, odpowiadają solidarnie za opłaty określone w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 43

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

§ 44

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. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 17 Statutu roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim. Postanowienie § 31 statutu znajduje zastosowanie.
3. Jeżeli w toku likwidacji postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, lokatorskie prawo do lokalu przekształca się w prawo najmu.
4. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziału we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłý członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo roszczenie o ustanowienie takiego prawa staje się członkiem tej spółdzielni z mocy prawa i spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła grunt wraz z prawem własności budynku lub udział we

współwłasności tego budynku. Jednocześnie ustają stosunku członkowskie w spółdzielni, która zbyła prawo.

D. Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego

§ 45

1. W razie ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część.
2. W przypadku wygaśnięcia roszczeń o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o budowę lokalu lub braku uprawnionych osób bliskich w wypadku o którym mowa w ust. 1, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część.
3. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część.
4. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa lub zawiadomienia spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku i jego dziale, z zastrzeżeniem postanowień ust. 5.
5. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przez spółdzielnię z przyczyn określonych w § 30 ust. 2 statutu, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy 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.

§ 46

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, osoba z którą 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 § 45 statutu i do spłacania części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu.

§ 47

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16 ¹ ustawy ogłasza nie później, niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia prawa własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w sytuacji określonej w ust. 1 spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Z wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ust. 2, potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 37

statutu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy i § 91 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

4. Z wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ust. 2 potrąca się również wierzytelności wymagalne, w tym między innymi koszty windykacji.

§ 48

1. W sytuacjach wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, to jest gdy osoba której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, osoba bliska zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, to jest przewidzianych w § 47 ust. 1 pkt 1 statutu, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.
2. 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. Z wkładu mieszkaniowego, o którym mowa w ust. 1, potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy § 91 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu, jak również wierzytelności wymagalne, w tym między innymi koszty windykacji.
3. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w ust. 1 i 2, nie może być wyższy od kwoty netto, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.

§ 49

1. Rozliczenia, o których mowa w § 47 i § 48 statutu, dokonuje się według stanu na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub na dzień otwarcia spadku po osobie, po której dziedziczą uprawnieni.
2. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
3. Warunkiem wypłaty wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo.

2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 50

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.

4. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni z mocy prawa.

§ 51

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 wymienionych w § 54 ust. 2 statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 52

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. 1, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela, posiadającego takie same zadania i kompetencje, jak pełnomocnik.
3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, postanowienie ust. 1 znajduje odpowiednie zastosowanie.

§ 53

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 91 statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym lub osób z nim zamieszkających, 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.

§ 54

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 nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało

spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo.

§ 55

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

§ 56

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu pochodzącego z nowej inwestycji, spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa taka powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna ustalać przeznaczenie budowanego lokalu i zawierać postanowienia określone w § 29 statutu.
3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub spółdzielnię, z przyczyn i na zasadach określonych w § 30 statutu, a także w przypadku nie dotrzymania przez członka spółdzielni tych warunków umowy, bez spełnienia których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

§ 57

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 56 statutu, po stronie członka spółdzielni powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”.
2. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
4. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 58

Osoba, ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w §§ 29 i 56 statutu, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w zdaniu pierwszym jest

obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 59

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 osobami, ubiegającymi się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, wstępnej wysokości wkładu budowlanego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 60

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 osoby, o której mowa w § 56 statutu 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, w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu, o którym mowa w § 25 ust. 2 statutu.

§ 61

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 § 30 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.

§ 62

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, osoba, o której mowa w § 56 z którym spółdzielnia zawiera kolejną umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest do wniesienia wkładu budowlanego albo jego części w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej na zasadach określonych w § 61 ust. 1 statutu, do spłacania części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 63

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest

wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.

2. Na żądanie członka spółdzielni ustanawia prawo odrębnej własności lokalu w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 64

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.

§ 65

1. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą opłat, o których mowa w § 88 ust. 1 pkt 2 statutu, lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, 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 większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

§ 66

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy *ustawy* z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Spółdzielnia wyłącznie w przypadku:
 - 1) podjęcia przez właścicieli uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a także
 - 2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomościrozlicza niezwłocznie z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 14 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok w którym zaistniały okoliczności, o których mowa w ust. 3. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości, o której mowa w ust. 3.
4. Właściciele lokali nie są uprawnieni do innych, niż wymienionych w ust. 3 roszczeń z tytułu zwrotu funduszu remontowego.

5. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.
6. Umowa, o której mowa w ust. 5 powinna być zawarta w formie pisemnej.
7. W przypadku korzystania przez właścicieli lokali z części nieruchomości stanowiących własność spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania, pomimo niezawarcia w formie pisemnej ze spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 5 i ust. 6, uważa się, że doszło do zawarcia umowy w formie ustnej i właściciele lokali są zobowiązani do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych części nieruchomości. Części nieruchomości stanowiące własność spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu określa Zarząd w uchwałach.
8. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
9. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości. Skutecznego zawiadomienia dokonuje się poprzez doręczenie kopii zawiadomienia do skrzynek oddawczych właścicieli lokali, chyba że właściciele lokali zgłosili spółdzielni inny adres do doręczeń.
10. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

§ 67

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
3. Przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, art. 24¹ i art. 26 ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali, o której mowa w ust. 2 stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

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

§ 68

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - a) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami spółdzielni, o których mowa w § 37 statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,
 - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 91 statutu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 69

1. Wyliczone przez spółdzielnię spłaty, o których mowa w § 68 ust. 1 statutu, członek obowiązany jest wpłacić do spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu, w terminie nie przekraczającym 30 dni, w oparciu o pisemne wyliczenia finansowe kosztów przeniesienia własności lokalu.
2. Brak wpłaty wstrzymuje realizację wniosku.

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

§ 70

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 91 statutu.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 71

1. Wyliczone przez spółdzielnię spłaty, o których mowa w § 70 ust. 1 statutu, członek lub osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, obowiązany jest wpłacić do spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu, w terminie nie przekraczającym 30 dni, w oparciu o pisemne wyliczenia finansowe kosztów przeniesienia własności lokalu.

2. Brak wpłaty wstrzymuje realizację wniosku.

D. Inne przypadki przeniesienia własności lokalu

§ 72

1. 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.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

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.
3. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
4. Spółdzielnia może prowadzić działalność w zakresie objętym postanowieniem § 4 statutu oraz osiągać z tego tytułu dochody.

§ 74

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zatwierdzana przez Zarząd spółdzielni dokumentacja polityki rachunkowości wraz z zakładowym planem kont. Rada Nadzorcza określa w formie regulaminu szczegółowe zasady gospodarki spółdzielni w ramach przepisów ustawy, prawa spółdzielczego i postanowień statutu.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów opracowanych przez Zarząd i uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

§ 75

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w spółdzielni z wpłat członków oraz innych środków, określonych w odrębnych przepisach, są:
 - 1) fundusz udziałowy, powstający z wpłat udziałów członkowskich i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 2) fundusz zasobowy, powstający z wpłat wpisowego, wnoszonych przez członków i innych źródeł określonych statucie lub w odrębnych przepisach,

- 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze celowe:
 - 1) fundusz remontowy, powstający z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wnoszonych przez członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz z 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 regulaminie.
 - 2) fundusz społeczno – kulturalny, powstający z podziału nadwyżki bilansowej,
 - 3) fundusz zaliczek na wkład mieszkaniowy i budowlany,
 - 4) fundusz na spłatę kredytów długoterminowych,
 - 5) fundusz na wykup nieruchomości gruntowych powstający z wpłat członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali.
3. Spółdzielnia tworzy także inne fundusze własne przewidziane w odrębnych przepisach oraz w jej statucie.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 pkt. 3 oraz w ust. 2 pkt. 1–5, określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

§ 76

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.
2. 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.

§ 77

1. Zysk spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych 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) zwiększenie funduszu remontowego
 - 3) pokrycie wydatków związanych z prowadzoną działalnością społeczną, oświatową i kulturalną (ew. na zwiększenie funduszu społeczno-kulturalnego)
 - 4) zwiększenie funduszu zasobowego.

§ 78

1. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy w następującej kolejności:
 - 1) funduszu zasobowego
 - 2) funduszu udziałowego
2. Pokrycie straty obciążającej 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, przeznaczają 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 podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości przez biegłego rewidenta. Uchwałę w tym przedmiocie podejmuje Rada Nadzorcza.
3. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i wg zasad określonych w odrębnych przepisach.
4. Przepisy ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przy łączeniu lub podziale spółdzielni
5. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu spółdzielni na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi sprawozdaniami.

§ 80a

Zawarcie przez Zarząd Spółdzielni umowy najmu lokalu na czas określony dłuższy niż 5 lat wymaga zgody Rady Nadzorczej.

2. Zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§ 81

Spółdzielnia gospodaruje powierzonymi jej w zarząd z mocy ustawy zasobami mieszkaniowymi, a w szczególności:

- 1) nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni,
- 2) nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, w których co najmniej jeden samodzielny lokal stanowi własność spółdzielni,
- 3) lokalami stanowiącymi odrębną własność, położonymi w obrębie nieruchomości, o których mowa w pkt 2.

§ 82

1. Spółdzielnia gospodaruje nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni poprzez utrzymywanie ich w należytym stanie technicznym i eksploatację, a także udostępnianie do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w zasobach spółdzielni.

2. Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni, polega w szczególności na czerpaniu pożytków prawnych z wynajmowania budynków oraz lokali o innym przeznaczeniu, a także z dzierżawy gruntów stanowiących własność lub pozostających w jej użytkowaniu wieczystym. Dochody uzyskane z działalności gospodarczej opisanej w zdaniu poprzedzającym, spółdzielnia może przeznaczyć na częściowe obniżenie opłat eksploatacyjnych lub odpisów na fundusz remontowy obciążających użytkowników lokali będących członkami spółdzielni lub dofinansowanie działalności społeczno – kulturalnej.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, o których mowa w § 5 pkt 15 ppkt 2 i 3, obciążają wszystkich użytkowników lokali zamieszkujących w zasobach spółdzielni.
4. Koszty eksploatacji oraz utrzymania budynków i lokali wykorzystywanych przez spółdzielnię na cele administracyjne lub techniczne obciążają wszystkich użytkowników lokali położonych w zasobach mieszkaniowych spółdzielni.

§ 83

1. Podstawową jednostką gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni jest nieruchomość zabudowana, powstała w wyniku uchwał Zarządu, podjętych na podstawie art. 42 i 43 ustawy.
2. Od dnia ustanowienia w nieruchomości, o której mowa w ust. 1, odrębnej własności co najmniej jednego lokalu, nieruchomość ta staje się „nieruchomością wspólną” w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali zwana dalej „nieruchomością wspólną”.
3. Zarząd obowiązany jest do prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencji i rozliczenia przychodów oraz kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją tej nieruchomości,
 - 2) ewidencji i rozliczenia wpływów oraz wydatków funduszu remontowego, przy czym ewidencje i rozliczenie wpływów oraz wydatków na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 84

1. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, o których mowa w § 83 ust. 1 statutu, lub nieruchomości wspólnej, o której mowa w § 83 ust.2 statutu, 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 eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych,
 - 5) koszty energii elektrycznej zużytej w nieruchomości wspólnej,
 - 6) koszty sprzątnięcia części wspólnych nieruchomości,
 - 7) koszty centralnego ogrzewania części wspólnych budynku,
 - 8) koszty dostawy centralnej ciepłej wody (jeżeli występuje),
 - 9) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
 - 10) opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
 - 11) koszty remontów budynku,
 - 12) koszty obowiązkowych przeglądów budynku i badań sprawności instalacji technicznych budynku, określonych w prawie budowlanym,
 - 13) koszty utrzymania terenów zielonych, chodników i dróg dojazdowych,
 - 14) koszty konserwacji instalacji gazowej,
 - 15) koszty konserwacji instalacji wodno-kanalizacyjnej,

- 16) koszty konserwacji instalacji centralnego ogrzewania,
 - 17) koszty konserwacji instalacji elektrycznej,
 - 18) koszty konserwacji instalacji odprowadzenia spalin i wentylacji,
 - 19) koszty konserwacji instalacji domofonowej,
 - 20) koszty konserwacji monitoringu,
 - 21) koszty konserwacji instalacji azart.
2. Wymienione w ust. 1 koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, w zakresie stanowiącym – w rozumieniu ustawy Prawo budowlane – przebudowę lub remont substancji budowlanej budynku lub znajdujących się w nim instalacji i urządzeń technicznych, pokrywane są z funduszu remontowego, natomiast w zakresie napraw i bieżącej konserwacji – z opłaty eksploatacyjnej uiszczanej przez użytkowników lokali położonych w ich obrębie.
 3. Do pożytków i innych przychodów uzyskiwanych z nieruchomości wspólnej, zalicza się w szczególności przychody z tytułu:
 - 1) wynajmu pomieszczeń stanowiących część wspólną budynku,
 - 2) dzierżawy albo najmu niezabudowanej części nieruchomości wspólnej pod budynek lub urządzenia handlowo – usługowe,
 - 3) dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub pomieszczeń wspólnych pod anteny przekaźnikowe sieci komórkowych lub urządzenia odbiorcze telewizji kablowej,
 - 4) dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub elewacji budynku pod urządzenia reklamowe,
 - 5) wypłaty odszkodowań przez firmy ubezpieczeniowe,
 - 6) opłaty otrzymywane za korzystanie ze służebności gruntowych, obciążających daną nieruchomość.
 4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości wspólnej, pozostającej w zarządzie spółdzielni, a przychodami z opłat za używanie lokali, o których mowa w § 87 statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.

§ 85

1. Do kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją lokalu zalicza się w szczególności:
 - 1) koszty centralnego ogrzewania,
 - 2) koszty dostawy centralnej ciepłej wody (jeżeli taka dostawa występuje),
 - 3) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
 - 4) opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
 - 5) koszty remontów i konserwacji tego lokalu,
 - 6) koszty okresowych przeglądów znajdujących się w lokalu instalacji technicznych,
 - 7) koszt podatku od nieruchomości, w części odpowiadającej udziałowi lokalu w nieruchomości wspólnej,
 - 8) koszty wymiany i legalizacji urządzeń pomiarowych lub podzielników, mierzących dostawę mediów do lokalu.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości lub nieruchomości wspólnej, rozliczane są na wszystkie lokale tej nieruchomości.
3. Rozliczenia, o których mowa w ust. 1 dokonuje się na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych lub przy zastosowaniu norm przeliczeniowych, biorąc pod uwagę liczbę osób zamieszkających w lokalu lub powierzchnię użytkową lokalu.

§ 86

Ponoszone przez spółdzielnię koszty, których nie można powiązać z bezpośrednimi kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ani też z kosztami prowadzonej przez spółdzielnię innej działalności gospodarczej, stanowią koszty zarządzania spółdzielnią.

3. Ustalanie i wnoszenie opłat za używanie lokali.

§ 87

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, o której mowa w § 83 ust. 1 statutu.
2. (wykreślony)
3. Wysokość opłat i odpisów, o których mowa w ust. 1, ustalana jest przez Radę Nadzorczą z uwzględnieniem postanowień niniejszego rozdziału, na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni, przewidzianych do poniesienia w danym roku, sporządzanego w podziale na poszczególne nieruchomości.
4. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i rozliczania tych kosztów, a także zasady ustalania wysokości opłat za lokale i odpisów na fundusz remontowy – określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 88

1. W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości nie nastąpiło ustanowienie odrębnej własności żadnego z lokali, opłaty za używanie lokali spółdzielnia kalkuluje w wysokości jednakowej stawki dla wszystkich członków oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, przyjmując za podstawę obciążeń użytkowników lokali sumę:
 - 1) kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, o których mowa w § 83 ust. 1 statutu,
 - 2) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, o których mowa w § 83 statutu, w części obciążającej daną nieruchomość,
 - 3) kosztów działalności społeczno – kulturalnej, z zastrzeżeniem postanowień ust. 4,
 - 4) kosztów ogólnego zarządu spółdzielni, w wysokości przypadającej na daną nieruchomość.
2. W razie, gdy dana nieruchomość przynosi korzyści lub inne przychody, o których mowa w § 84 ust. 3 statutu, zwiększają one przychody spółdzielni z gospodarki zasobami mieszkaniowymi i zmniejszają one obciążenia użytkowników lokali położonych w obrębie tej nieruchomości.
3. Sumę kosztów, o których mowa w ust. 1, spółdzielnia dzieli przez łączną powierzchnię użytkową wszystkich lokali położonych w obrębie danej nieruchomości, uzyskując rzeczywistą wysokość kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości, przypadających na 1 m² (jeden metr kwadratowy) powierzchni użytkowej lokalu.
4. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych ze wspieraniem przez spółdzielnię działalności społeczno – kulturalnej.

§ 89

1. W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości nastąpiło ustanowienie odrębnej własności jednego lub większej liczby lokali (jednakże nie wszystkich), ale nie zaszedł żaden z przypadków wskazanych w § 13 statutu :

- 1) ewentualne pożytki lub inne przychody, jakie nieruchomość ta przynosi (w rozumieniu § 84 ust. 3 statutu), służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, a w części przewyższającej te wydatki przypadają właścicielom lokali (w tym również spółdzielni) proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w nieruchomości wspólnej, a członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali:
 - a/ pokrywają koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją ich lokali, o których mowa w § 85 statutu,
 - b/ uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz kosztów działalności społeczno – kulturalnej, na zasadach określonych w § 88 ust. 1, 3 i 4 statutu,
- 2) pozostali użytkownicy lokali położonych w obrębie nieruchomości ponoszą opłaty za używanie ich lokali ustalone na zasadach określonych w § 88 statutu (z wyłączeniem postanowień § 88 ust. 2 statutu).
2. Na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1 pkt 2, członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali uiszczają opłaty eksploatacyjne i odpisy na fundusz remontowy, w wysokości stawek pobieranych przez spółdzielnię od pozostałych użytkowników lokali, położonych w tej nieruchomości.
3. W przypadku, gdy członek spółdzielni będący właścicielem lokalu uczestniczy w przychodach, jakie przynosi nieruchomość wspólna, nie może partycypować w dopłatach spółdzielni do opłaty eksploatacyjnej lub odpisu na fundusz remontowy, o których mowa w § 82 ust. 3 statutu.

§ 90

1. W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości nastąpiło ustanowienie odrębnej własności jednego lub większej liczby lokali (jednakże nie wszystkich) i nastąpił jeden z przypadków wskazanych w § 13 statutu :
 - 1) ewentualne pożytki lub inne przychody, jakie nieruchomość ta przynosi (w rozumieniu § 84 ust. 3 statutu), służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, a w części przewyższającej te wydatki przypadają właścicielom lokali (w tym również spółdzielni) proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej,
 - 2) właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni:
 - a/ pokrywają koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, o których mowa w § 85 statutu,
 - b/ uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, o których mowa w § 84 ust. 1 statutu,
 - c/ uczestniczą w pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w danych budynkach lub osiedlu, o których mowa w § 82 statutu.
 - 3) pozostali użytkownicy lokali położonych w obrębie nieruchomości ponoszą opłaty za używanie ich lokali ustalone na zasadach określonych w § 88 statutu (z wyłączeniem postanowień § 88 ust. 2 statutu).
2. Sumę kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, dzieli się na poszczególne lokale proporcjonalnie do udziałów właścicieli lokali wyodrębnionych w nieruchomości wspólnej i udziałów pozostających własnością spółdzielni.
3. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej jego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej

- powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach, stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
4. Na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1 pkt 2, właściciele lokali uiszczają miesięczne zaliczki w wysokości stawki opłaty eksploatacyjnej pobieranej przez spółdzielnię od pozostałych użytkowników lokali, położonych w tej nieruchomości. Obowiązani są również do wnoszenia odpisów na fundusz remontowy, w wysokości stawki ustalonej dla danej nieruchomości.
 5. W terminie do dnia 30 kwietnia każdego kolejnego roku kalendarzowego, spółdzielnia obowiązana jest dokonać rozliczenia kosztów obciążających właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni, na zasadach określonych w ust. 1 – 3.
 6. W przypadku, gdy w wyniku rozliczenia, o którym mowa w ust. 5, wykazana zostanie nadpłata lub niedopłata w stosunku do sumy zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu wniesionych przez właściciela lokalu, właściciel lub spółdzielnia obowiązani będą do rozliczenia różnicy w ciągu 30 dni od dnia doręczenia rozliczenia.

§ 91

1. Opłaty i odpis na fundusz remontowy, o których mowa w §§ 87–93 statutu, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 20 dnia każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłaty powstaje z chwilą nabycia prawa do lokalu.
3. Obowiązek uiszczania opłaty ustaje z chwilą ustania prawa do lokalu.
4. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali co najmniej na 3-y miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych - zawiadomienia wysyła się 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.
5. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
6. Członkowie spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, o którym mowa w §§ 18–22 statutu lub bezpośrednio na drodze sądowej.
7. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub które posiadają prawo własności lokalu, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
8. W przypadku wystąpienia na drogę sądową przez osoby, o których mowa w ust. 6 i 7 ponoszą one opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.
9. Za opłaty, o których mowa w ust. 1, solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
10. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 9, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 92

1. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 91 statutu, spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
2. W wyjątkowo uzasadnionych przypadkach Zarząd może wstrzymać naliczanie odsetek, pod warunkiem, że członek ureguje zadłużenie w wyznaczonym przez Zarząd terminie.

§ 93

1. Realizacja na rzecz członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni lub osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, dodatkowych usług lub robót wymaga wnoszenia dodatkowych opłat nie kalkulowanych w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jest rozliczana na tych członków w formie opłat jednorazowych lub opłat stałych. Zasady wnoszenia i rozliczania tych opłat ustala Rada Nadzorcza.
2. Inne opłaty i składniki opłat za używanie lokali, które wynikają z przepisów statutu lub z innych przepisów ogólnie obowiązujących, a także inne opłaty niezależne od spółdzielni, wynikające ze zmiany cen i usług – ustala Zarząd spółdzielni.

4. Zasady korzystania z lokali

§ 94

1. (wykreślono)
2. Spółdzielnia jest obowiązana do zapewnienia działania urządzeń technicznych w budynku umożliwiających korzystanie z oświetlenia, ogrzewania, kanalizacji, wody, gazu, wind oraz do utrzymania w należyтым stanie porządku i czystości pomieszczeń oraz urządzeń budynku, przeznaczonych do wspólnego użytku a także otoczenia budynku.

§ 95

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii.
2. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
4. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, osoba korzystająca z lokalu powinna udostępnić spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni.

§ 96

1. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię lub przebudowy, spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
2. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt spółdzielni, w uzgodnionym terminie, przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
3. W okresie używania lokalu zamiennego członek spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
4. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 2 i 3, jest lokal w rozumieniu § 5 ust. 14 statutu.

§ 97

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu, do którego ustanowiono spółdzielcze prawo do lokalu, nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
2. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu, o którym mowa w ust. 1, miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

5. **Naprawy wewnątrz lokali obciążające spółdzielnię lub użytkowników lokali mieszkalnych**

§ 98

1. Zakres obowiązków spółdzielni dotyczących napraw wewnątrz lokali określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.
2. Naprawy i konserwacje wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków spółdzielni w regulaminie, o którym mowa w ust 1, obciążają użytkowników tych lokali lub osoby wspólnie z nimi zamieszkałe.

§ 99

Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego opłacają odszkodowanie w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.

ROZDZIAŁ VI

ORGANY SPÓŁDZIELNI

1. Postanowienia ogólne.

§ 100

1. Organami spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd
 - 4) Zebranie Zespołu Budynków
 - 5) Rada Zespołu Budynków
2. Organy wskazane w ust. 1 pkt 4 i 5 zostały utworzone na podstawie art. 35 § 3 Prawa spółdzielczego.

§ 101

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.

§ 102

1. Wybory do organu spółdzielni, o którym mowa w § 100 ustęp 1 pkt 2 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka tego 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.

§ 103

1. Członek organu spółdzielni określonego w § 100 ustęp 1 pkt. 1 i. 2 nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą w sprawie, która dotyczy wyłącznie jego uprawnień członkowskich lub praw majątkowych w spółdzielni.
2. Członek organu spółdzielni określonego w § 100 ustęp 1 pkt. 2, 3 i 5 podlega ponadto wyłączeniu od głosowania, w sprawach dot. podmiotów gospodarczych, w których członek ten uczestniczy jako właściciel, wspólnik lub członek władz, prowadzących działalność na rzecz spółdzielni lub z wykorzystaniem majątku spółdzielni.
3. Członkowie Rady Nadzorczej obowiązani są – z zastrzeżeniem postanowień ust. 4 – do zachowania w tajemnicy wszelkich danych zawartych w dokumentach sporządzanych i gromadzonych przez spółdzielnię (a w szczególności w aktach członkowskich, administracyjnych i osobowych), stanowiących dane osobowe w rozumieniu ustawy o ochronie danych osobowych a także informacji dotyczących sytuacji finansowej i gospodarczej spółdzielni oraz zobowiązań wobec jej kontrahentów.

4. Obowiązek przestrzegania tajemnicy nie dotyczy danych i informacji, do których dostęp został zagwarantowany członkom Spółdzielni w ustawie, Prawie spółdzielczym, w innych ustawach lub w statucie Spółdzielni.
5. Członek Rady Nadzorczej lub członek Zarządu mogą żądać zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej albo Zarządu, podając proponowany porządek obrad, lub podjęcia określonej uchwały na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
6. Jeżeli przewodniczący Rady Nadzorczej albo prezes Zarządu nie zwoła posiedzenia albo nie zarządzi głosowania na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość na dzień przypadający w terminie tygodnia od dnia otrzymania żądania, wnioskodawca może samodzielnie zwołać posiedzenie, podając jego datę i miejsce albo zarządzić głosowanie na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
7. Uchwała organu może być podjęta, jeżeli wszyscy członkowie organu zostali prawidłowo zawiadomieni o posiedzeniu organu albo głosowaniu na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała może być również wynikiem głosów częściowo oddanych na posiedzeniu, częściowo na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
8. Przy obliczaniu kworum uwzględnia się członków organów uczestniczących przez oddanie głosu na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

2. Walne Zgromadzenie.

§ 104

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika, przy czym pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
- 2¹ Pełnomocnictwo szczególne lub rodzajowe powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności do reprezentowania członka na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni Mieszkaniowej „Krowodrza” i dołączone w oryginale lub poświadczonej notarialnie kopii do protokołu Walnego Zgromadzenia. W sprawach nieuregulowanych statutem do pełnomocnictwa i pełnomocnika stosuje się przepisy kodeksu cywilnego.
3. Osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka.
4. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych.
- 4¹. Pełnomocnictwo, o którym w ust. 2 i 2¹ powyżej, powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone w oryginale lub poświadczonej notarialnie kopii do protokołu Walnego Zgromadzenia.
5. Każdy członek spółdzielni dysponuje jednym głosem, bez względu na ilość posiadanych udziałów.
6. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.
7. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 105

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 spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach.
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu.
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie
- 5) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu. Zgoda na zbycie wyrażona przez Walne Zgromadzenie wygasa z upływem sześciu miesięcy od dnia jej powzięcia.
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie obciążenia nieruchomości.
- 8) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką spółdzielnia może zaciągnąć.
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie realizacji zadań określonych w § 3 ust.2 pkt 6, 7, 8 i 9 statutu.
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni.
- 11) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej.
- 12) uchwalanie zmian statutu spółdzielni.
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia spółdzielni do związku spółdzielczego i wystąpienia ze związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie.
- 14) wybór delegatów na zjazd związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona.
- 15) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej.
- 16) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.
- 17) podejmowanie uchwały o której mowa w art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 125, poz. 873).
- 18) wybór i odwołanie Rady Nadzorczej.
- 19) podejmowanie uchwały w sprawie podziału zasobów na zespoły budynków.

§ 106

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do 15 czerwca.
2. Zarząd może zwołać Walne Zgromadzenie w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie Rady Nadzorczej lub 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.

§ 107

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się na piśmie członków spółdzielni, poprzez wywieszenie zawiadomień na tablicach ogłoszeniowych na klatkach schodowych w budynkach mieszkalnych stanowiących współwłasność

spółdzielni, w siedzibie spółdzielni oraz umieszczenie treści zawiadomień na stronie internetowej spółdzielni, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie może również zostać dokonane przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

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 wysłać, w terminie określonym w ust. 1, członkom Rady Nadzorczej, związkowi rewizyjnemu, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Radzie Spółdzielczej.
4. (wykreślono)
5. 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 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi dokumentami.

§ 108

1. Projekty uchwał i żądania umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia ma prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza oraz członkowie spółdzielni. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków. Żądanie umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia może zostać dokonane przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
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.
3. Opracowywać projekty uchwał oraz dokonywać zmian porządku obrad Walnego Zgromadzenia może również z własnej inicjatywy Zarząd.
4. Uzupełniony porządek obrad podaje się do wiadomości członków i uprawnionych instytucji w sposób określony w § 107 co najmniej na 14 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.

§ 109

1. Członkowie spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocników. Pełnomocnictwo szczególne lub rodzajowe powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności do reprezentowania członka na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni Mieszkaniowej „Krowodrza” i dołączone w oryginale lub poświadczonej notarialnie kopii do protokołu Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych biorą udział w Walnych Zgromadzeniach przez swoich przedstawicieli ustawowych, a członkowie będący osobami prawnymi – przez ustanowionych w tym celu swych pełnomocników. Pełnomocnik może zastępować tylko jednego członka.
3. W Walnym Zgromadzeniu członkowie spółdzielni uczestniczą z prawem zabierania głosu i głosowania.

4. Inne osoby mogące w myśl statutu uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu – mogą zabierać głos jednakże bez prawa głosowania. Członkowie Zarządu, jeżeli nie są członkami Spółdzielni, uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu z głosem doradczym.

§ 110

1. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób i w terminach określonych w § 107 i § 108 statutu. Postanowienie to nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.
2. Tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin Walnego Zgromadzenia.
3. W sprawach nieuregulowanych w przepisach prawa i statucie, w zakresie obradowania i podejmowania uchwał rozstrzyga na bieżąco prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 111

1. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały w głosowaniu jawnym.
2. Głosowanie tajne przeprowadza się w sprawie
 - a) wyboru delegata na zjazd związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona,
 - b) udzielenia absolutorium członkom Zarządu,
 - c) odwołania członka Zarządu, któremu nie udzielono absolutorium,
3. Głosowanie tajne zarządza przewodniczący Walnego zgromadzenia także w innych sprawach jeżeli zażąda tego 1/5 członków obecnych na Walnym zgromadzeniu.

§ 112

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne (ważne) do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków, jeżeli zostało prawidłowo zwołane. Także w sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
2. Uchwały poddane pod głosowanie Walnego Zgromadzenia 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 oraz połączenia spółdzielni.

§ 113

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków i wszystkie organy spółdzielni.
2. Członek spółdzielni może w trybie określonym w art. 42 prawa spółdzielczego wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia, jeżeli jest ona sprzeczna z ustawą, postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd spółdzielni.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

4. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 3 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
5. (wykreślono)
6. Właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni, może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w art. 42 prawa spółdzielczego, w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

§ 114

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia. Jeżeli podjęte przez Walne Zgromadzenie uchwały stanowią załącznik do protokołu, przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia 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.

3. Rada Nadzorcza.

§ 115

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością spółdzielni.
2. W celu wykonywania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku spółdzielni. W tym celu Rada Nadzorcza jest uprawniona w szczególności do otrzymywania dokumentów w formie elektronicznej, czy wykonywania fotokopii przeglądanych dokumentów.
3. Rada Nadzorcza składa okresowe sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.
4. Członkowie Rady, otrzymują za udział w posiedzeniach, bez względu na liczbę posiedzeń Rady Nadzorczej, wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu, nie większe niż 30% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
5. Wysokość ryczałtów dla członków Rady Nadzorczej określona jest szczegółowo w regulaminie Rady Nadzorczej, uchwalonym przez Walne Zgromadzenie.

§ 116

1. Rada Nadzorcza liczy od 7 – 14 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.
2. Rada Nadzorcza wybierana jest przy zachowaniu następujących zasad:
 - 1) zespoły budynków, o których mowa w § 105 pkt 19 posiadają po dwa mandaty członków Rady Nadzorczej,
 - 2) miejsca mandatowe danego zespołu budynków mogą być obsadzone tylko przez osoby będące członkami spółdzielni i zamieszkujące w tym zespole,

- 3) miejsca mandatowe danego zespołu budynków są obejmowane przez osoby, które w głosowaniu tajnym spośród kandydatów uzyskały największą liczbę głosów.
- 4) w razie równej liczby głosów uzyskanych przez więcej niż jednego kandydata z danego zespołu budynków, zarządza się głosowanie dodatkowe.
3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata z zastrzeżeniem, że czas trwania kadencji liczy się od dnia Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru Rady Nadzorczej, a kończy się z dniem Walnego Zgromadzenia odbywającego się w trzecim roku od jej wyboru. Pierwsze posiedzenie nowej Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana, wyznaczając jego termin w ciągu 7 dni od dnia odbycia się tego Walnego Zgromadzenia. W przypadku, gdy Przewodniczący Walnego Zgromadzenia nie może tego dokonać, czynność powinna być wykonana przez osobę z Prezydium tego Walnego Zgromadzenia.
4. Członek Rady Nadzorczej traci mandat przed upływem kadencji w razie:
 - 1) zrzeczenia się mandatu,
 - 2) ustania członkostwa w spółdzielni,
 - 3) odwołania go przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów.
 - 4) zawarcia ze spółdzielnią umowy o pracę,
5. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, którego mandat wygasł w czasie trwania kadencji wchodzi członek, który na ostatnim Walnym Zgromadzeniu uzyskał największą liczbę głosów z grona kandydatów niewybranych.

§ 117

1. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami spółdzielni. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
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.

§ 118

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. Uchwalanie planów gospodarczych, programów budownictwa mieszkaniowego i programów działalności społecznej i kulturalnej.
2. Nadzór i kontrola nad działalnością spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) nadzorowanie i kontrola sposobu przeprowadzania w spółdzielni postępowań o udzielenie zamówienia na wykonanie robót budowlanych lub usług przez wykonawców zewnętrznych,
 - c) nadzorowanie i kontrola organizowanych przez spółdzielnię przetargów na zbycie praw do lokali,

- d) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez spółdzielnię jej zadań gospodarczych – ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez spółdzielnię praw członkowskich,
 - e) przeprowadzenie kontroli sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków organów spółdzielni i jej członków.
3. Wybór 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 nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.
 6. Zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni.
 7. Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.
 8. Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.
 9. Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych.
 10. Wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców.
 11. Uchwalanie regulaminów zgodnie z kompetencją Rady Nadzorczej, z wyjątkiem regulaminów zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia 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 i fundusz społeczno - kulturalny, zgodnie z zatwierdzonym na dany rok planem kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
 13. wykreślono
 14. wykreślono
 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. Przygotowanie wniosków w sprawie żądania w trybie procesu sprzedaży lokalu w drodze licytacji, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 91, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego uciążliwym korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej.
 18. Wyrażanie zgody na zawarcie przez Zarząd Spółdzielni umowy najmu lokalu na czas określony dłuższy niż 5 lat.
 19. Wykonywanie innych czynności przewidzianych w postanowieniach statutu.

§ 119

1. Rada Nadzorcza powołuje komisję rewizyjną składającą się wyłącznie z członków Rady Nadzorczej.
2. Rada Nadzorcza może powołać inne komisje stałe lub doraźne oraz zespoły problemowe, do których wchodzić mogą członkowie spółdzielni, niebędący członkami Rady.

3. Tryb powoływania i odwoływania komisji, zasady wyboru członków oraz zakres ich działania określa Rada Nadzorcza.

§ 120

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona prezydium, w którego skład wchodzi: przewodniczący Rady Nadzorczej, zastępcy i sekretarz. Skład prezydium może zostać poszerzony na podstawie Regulaminu Rady Nadzorczej.
2. Zadaniem prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

§ 121

Szczegółowe postanowienia dotyczące trybu obradowania i podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą oraz innych spraw organizacyjnych określa regulamin, uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

4. Zarząd

§ 122

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) wykreślono
 - 6) wykreślono
 - 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 lokali,
 - e/ prowadzenie odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczenie przychodów i kosztów oraz ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości, z uwzględnieniem wszystkich wpływów i wydatków funduszu remontowego tych nieruchomości.
 - 8) zwoływanie Walnego Zgromadzenia oraz ustalanie projektu porządku obrad,
 - 9) sporządzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 10) udzielanie pełnomocnictw w zakresie kompetencji Zarządu,
 - 11) nabywanie lub zbywanie środków trwałych, których nabycie lub zbycie nie jest zastrzeżone w statucie do decyzji innych organów spółdzielni,
 - 12) wpisywanie w straty, o ile wartość straty nie przekracza 5 - krotnej wysokości obowiązującego minimalnego wynagrodzenia za pracę, a w przypadku przekraczającym w/w krotność, wymaga to akceptacji Rady Nadzorczej,

- 13) występowanie do sądu z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji w przypadkach przewidzianych w § 53 ust. 2 i § 65 ust. 2 statutu.
- 14) zwoływanie Zebrania Zespołu Budynków i ustalanie projektów porządku obrad.

§ 123

1. Zarząd składa się z 2 do 3 członków, w tym prezesa zarządu, wybieranych przez Radę Nadzorczą.
2. Wybór Prezesa i Członków Zarządu może być poprzedzony konkursem organizowanym przez Radę Nadzorczą.
3. Członek Zarządu powinien posiadać niezbędne dla tej funkcji kwalifikacje tj. odpowiednie wykształcenie, doświadczenie zawodowe, umiejętności w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych oraz wykazać się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
4. 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. Prawo zgłoszenia wniosku o odwołanie członka Zarządu przysługuje każdemu członkowi spółdzielni obecnemu na Walnym zgromadzeniu.
5. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. Członek Rady Nadzorczej oddelegowany do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu nie wykonuje w tym okresie mandatu członka Rady Nadzorczej.

§ 124

1. Zarząd może udzielić jednemu ze swych członków lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni albo z kierowaniem działalnością wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do wykonywania czynności określonego rodzaju lub pełnomocnictwa do poszczegółnej czynności.
2. Osoba umocowana do kierowania bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni jest również uprawniona do dokonywania czynności w sprawach z zakresu prawa pracy w imieniu spółdzielni, jako pracodawcy w rozumieniu Kodeksu pracy.
3. Osoba, o której mowa w ust. 2 kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu, z wyłączeniem spraw wymienionych w § 122 ust. 2 statutu.
4. Postanowienia ust. 1–3 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

§ 125

1. Oświadczenie woli składają za spółdzielnię przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona jako pełnomocnik.
2. Oświadczenia skierowane do spółdzielni na piśmie, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem spółdzielni.

§ 126

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.

5. Zebranie Zespołu Budynków i Rada Zespołu Budynków

§ 127

1. Członkami Zebrania Zespołu Budynków są członkowie Spółdzielni dysponujący prawem do lokalu w zasobach Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może należeć tylko do jednego Zebrania Zespołu Budynków. Członek dysponujący prawem do dwóch lub większej liczby lokali w zasobach Spółdzielni składa do akt członkowskich pisemne oświadczenie, do którego Zebrania Zespołu Budynków chce należeć. W przypadku nie złożenia oświadczenia o zaliczeniu członka do Zebrania Zespołu Budynków decyduje lokalizacja pierwszego nabytego lokalu.
3. Każdy Członek Spółdzielni uczestniczy w posiedzeniu tylko jednego Zebrania Zespołu Budynków i przysługuje mu jeden głos. Członek może uczestniczyć w Zebraniu Zespołu Budynków 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 Zebrania.
4. W Zebraniu Zespołu Budynków uczestniczą członkowie według kryterium miejsca zamieszkania lub miejsca położenia lokalu. Członkowie posiadający tytuł prawny do garażu a nie zamieszkali w zasobach Spółdzielni są przydzielani do poszczególnych Zebrań Zespołu Budynków według miejsca położenia garażu. Członek spółdzielni nie mający zdolności prawnej lub mający ograniczoną zdolność do czynności prawnych może brać udział w Zebraniu Zespołu Budynków przez swoich przedstawicieli ustawowych. Osoba prawna będąca członkiem Spółdzielni może brać udział w Zebraniu Zespołu Budynków przez osoby umocowane do jej reprezentowania.
5. Podział członków na Zebrania Zespołu Budynków jest następujący:
 - 1) Zebranie Zespołu Budynków nr I – ul. Opolska 13 -35
 - 2) Zebranie Zespołu Budynków nr II – ul. Opolska 41-69, garaże Opolska 37a
 - 3) Zebranie Zespołu Budynków nr III – ul. Batalionu „Skała” AK 8, 10, Krowoderskich Zuchów 18, 20, 24, 26
 - 4) Zebranie Zespołu Budynków nr IV – ul. Rusznikarska 1-11, 13, 15
 - 5) Zebranie Zespołu Budynków nr V – ul. Batalionu „Skała” AK 2a, 4a, Łokietka 57a, 57b, 59
 - 6) Zebranie Zespołu Budynków nr VI – ul. Fieldorfa - Nila 1a, 1b, Prądnicka 69, 95, Siemaszki 54, Zdrowa 2a.
 - 7) Zebranie Zespołu Budynków nr VII – ul. Łokietka 47, 49, 51, 53, 55, 57, Wybickiego 14, 16
6. Zebranie Zespołu Budynków zwołuje Zarząd w celu wyboru Rad Zespołu Budynków oraz w razie potrzeby, co najmniej jednak jeden raz w roku, w pierwszym półroczu każdego roku kalendarzowego przed odbyciem Walnego Zgromadzenia, o którym mowa w art. 39 ust. 1 Prawa spółdzielczego, zawiadamiając członków danego Zebrania Zespołu Budynków poprzez wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w budynkach tego Zespołu, co najmniej 14 dni przed datą zebrania z podaniem, terminu i porządku obrad.

7. Zebranie Zespołu Budynków zwołuje Zarząd w terminie 21 dni od dnia złożenia wniosku, również na żądanie:
 - co najmniej 10% członków danego Zespołu Budynków
 - Rady Zespołu Budynków
 - Rady Nadzorczej
8. Uprawnieni do żądania zwołania Zebrania Zespołu Budynków na podstawie ust. 7 mogą również żądać umieszczenia spraw w porządku obrad pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem do Zarządu co najmniej na 7 dni przed ustalonym terminem zebrania.

§ 128

1. Do uprawnień Zebrania Zespołu Budynków należy:
 - 1) wybieranie i odwoływanie członków Rady Zespołu Budynków,
 - 2) ocena działalności danej Rady Zespołu Budynków,
 - 3) wyrażanie opinii i składanie do właściwych organów Spółdzielni wniosków w sprawach Spółdzielni, a zwłaszcza we wspólnych sprawach danego Zebrania Zespołu Budynków,
 - 4) wykreślono
2. Uprawnienia Zebrania Zespołu Budynków wynikające z ust. 1 pkt 3 nie ograniczają praw członków Spółdzielni wynikających z § 11 ust.1 statutu.
3. Organ Spółdzielni, do którego kierowana jest opinia lub wniosek określony w ust. 1 punkty 3 i 4 obowiązany jest opinię lub wniosek rozważyć i o sposobie jego załatwienia bądź realizacji powiadomić dane Zebranie Zespołu Budynków lub daną Radę Zespołu Budynków.

§ 129

Szczegółowe postanowienia dotyczące trybu obradowania Zebrania Zespołu Budynków oraz innych spraw organizacyjnych określa regulamin, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 130

1. Poszczególne Zebrania Zespołu Budynków wybierają Rady Zespołu Budynków. Wybory członków Rady Zespołu Budynków następują w głosowaniu tajnym zwykłą większością głosów.
2. Rada Zespołu Budynków powołana jest do reprezentowania interesów członków danego Zebrania Zespołu Budynków wobec Zarządu i Rady Nadzorczej.

§ 131

1. Rada Zespołu Budynków składa się z 3 – 15 członków i powinna w swym składzie posiadać przynajmniej jednego członka z każdej nieruchomości danego Zespołu Budynków.
2. Ilość członków Rady Zespołu Budynków ustala Zebranie Zespołu Budynków.
- 2a. Kadencja członków Rady Zespołu Budynków trwa tyle samo co kadencja Rady Nadzorczej i rozpoczyna się od momentu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek:
 - 1) rezygnacji,
 - 2) ustania członkostwa,
 - 3) utraty praw do lokalu w danym budynku,
 - 4) odwołania przez Zebranie Zespołu Budynków, które go wybrało.
4. W przypadku utraty mandatu przez członka Rady Zespołu Budynków przed upływem kadencji, Zebranie Zespołu Budynków może dokonać wyboru uzupełniającego. Jeżeli

jednak utrata mandatu przez członka na najbliższym Zebraniu Zespołu Budynków Rady Zespołu Budynków przed upływem kadencji oznacza spadek ilości członków Rady Zespołu Budynków poniżej minimalnej wymaganej ilości określonej w ust. 1 (3), Zebranie Zespołu Budynków jest obowiązane dokonać wyboru uzupełniającego. W przypadku określonym w zdaniu poprzednim, Zarząd zwołuje Zebranie Zespołu Budynków w terminie 21 dni od dnia zawiadomienia go o utracie mandatu.

5. W przypadku złożenia wniosku o odwołanie, zgodnie z ust. 3 pkt 4, Zarząd zwołuje Zebranie Zespołu Budynków w terminie 21 dni od dnia złożenia wniosku, w celu jego rozpatrzenia. Wniosek o odwołanie członka Rady Zespołu Budynków, wybranego z danego budynku, może złożyć każdy członek Spółdzielni posiadający prawa do lokalu w tej samej nieruchomości, pod warunkiem uzyskania poparcia przez co najmniej 10% członków Spółdzielni zamieszkających w Zespole Budynków. Wniosek o odwołanie winien być złożony Zarządowi na piśmie z uzasadnieniem. Odwołanie członka Rady Zespołu Budynków następuje w głosowaniu tajnym zwykłą większością głosów.

§ 132

1. Do zakresu działania Rady Zespołu Budynków należy:

- 1) (wykreślono)
- 2) przedkładanie Zarządowi opinii dotyczących propozycji prac w szczególności remontowych, konserwacyjnych i porządkowych wykonywanych na terenie objętym działaniem danej Rady Zespołu Budynków biorąc pod uwagę stan swoich środków finansowych;
- 3) zgłaszanie uwag do planów gospodarczo - remontowych dla terenów objętych działaniem danej Rady Zespołu Budynków;
- 4) delegowanie przedstawiciela z prawem zgłaszania uwag, w charakterze obserwatora, do komisji odbioru prac remontowych prowadzonych na terenie działania Rady Zespołu Budynków;
- 5) przedkładanie Zarządowi wniosków o podwyższenie kwoty odpisu na fundusz remontowy dla określonej nieruchomości zlokalizowanej na terenie działania Rady Zespołu Budynków z przeznaczeniem na sfinansowanie dodatkowych prac, remontowych;
- 6) opiniowanie „Regulaminu Rady Zespołu Budynków”,
- 7) przedkładanie Zarządowi i Radzie Nadzorczej wniosków w zakresie zmian w obowiązujących w Spółdzielni regulaminach;
- 8) przekazywanie do Zarządu, uwag i opinii w sprawie funkcjonowania firm sprzątających;
- 9) wnioskowanie działań mających na celu na zmniejszenie kosztów zużycia mediów, w tym uczestniczenie przez oddelegowanych przedstawicieli w odczycie liczników mediów;
- 10) delegowanie członka Rady jako obserwatora bez prawa głosu do komisji przetargowej na roboty i usługi dotyczące nieruchomości objętej działaniem Rady Zespołu Budynków,
- 11) podejmowanie inicjatyw społecznych w celu podniesienia estetyki budynków, a także poprawy warunków bytowych mieszkańców.
- 12) przekazywanie do Zarządu lub Rady Nadzorczej uwag dotyczących działalności Spółdzielni.
- 13) przekazywanie Zarządowi propozycji spraw do ujęcia ich w porządku obrad

najbliższego Zebrania Zespołu Budynków.

2. Organ Spółdzielni, do którego kierowana jest opinia lub wniosek określony w ust. 1 obowiązany jest opinię lub wniosek rozważyć i o sposobie jego załatwienia bądź realizacji powiadomić daną Radę Zespołu Budynków.

§ 133

1. Rada Zespołu Budynków wybiera ze swego grona Przewodniczącego, Zastępcę Przewodniczącego i Sekretarza.
2. Posiedzenie Rady Zespołu Budynków zwołuje jej Przewodniczący lub po uzgodnieniu z Przewodniczącym Zastępca. Posiedzenia winny się odbywać co najmniej raz na miesiąc.
3. Rada Zespołu Budynków może być zwołana także na żądanie Zarządu lub Rady Nadzorczej.
4. Ze swej działalności Rada Zespołu Budynków składa raz w roku sprawozdanie na Zebraniu Zespołu Budynków.
5. Przewodniczący Rady Zespołu Budynków otrzymuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, do 20% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
6. Obsługa organizacyjna Rady Zespołu Budynków zapewniana jest przez Zarząd.

§ 134

Szczegółowe postanowienia dotyczące trybu obradowania Rady Zespołu Budynków oraz innych spraw organizacyjnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 135

Członek Zarządu i Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub statutem Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

§ 136

Podstawowym zadaniem wszystkich organów spółdzielni jest ochrona praw członków wynikających z przepisów ustawy.

ROZDZIAŁ VII

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Lustracja

§ 137

Lustracja Spółdzielni przeprowadzana jest na zasadach określonych w ustawie Prawo spółdzielcze.

2. Podział Spółdzielni

§ 138

Podział Spółdzielni przeprowadzana jest na zasadach określonych w ustawie Prawo spółdzielcze.

3. Likwidacja Spółdzielni

§ 139

Likwidacja Spółdzielni przeprowadzana jest na zasadach określonych w ustawie Prawo spółdzielcze.

4. Upadłość Spółdzielni

§ 140

Postępowanie upadłościowe Spółdzielni prowadzi się na zasadach określonych w ustawie Prawo spółdzielcze.

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Budowlanych
Kierownik Działu Technicznego
mgr inż. Marcin Zieliński

PREZES ZARZĄDU
Kierownik Spółdzielni
Mieszkaniowej „Krowodrza”
Michał Kwiatkowski

- Niniejszy statut został uchwalony w dniu 22 kwietnia 2009 r. przez Walne Zgromadzenie i zarejestrowany w dniu 19 czerwca 2009 r. przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.
- zmiany w statucie uchwalone przez Walne Zgromadzenie Członków SM „Krowodrza” w dniu 11 czerwca 2011 r. zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie XI Wydział Gospodarczy KRS postanowieniem z dnia 20 lipca 2011 r.
(Sygnatura sprawy: KR.XI Ns-REJ.KRS/013843/11/519);
- zmiany w statucie i jednolity tekst uchwalone przez Walne Zgromadzenie Członków SM „Krowodrza” w dniu 2 czerwca 2012 r. zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie XI Wydział Gospodarczy KRS postanowieniem z dnia 3 sierpnia 2012 r.
(Sygnatura sprawy: KR.XI Ns-REJ. KRS /012854/12/173);
- zmiany w statucie i jednolity tekst uchwalone zostały przez Walne Zgromadzenie Członków SM „Krowodrza” w dniu 22 czerwca 2013 r. i zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie XI Wydział Gospodarczy KRS postanowieniem z dnia 22 lipca 2013 r.
(Sygnatura sprawy: KR.XI Ns-REJ.KRS /017611/13/842);
- zmiany w statucie i jednolity tekst uchwalone zostały przez Walne Zgromadzenie Członków SM „Krowodrza” w dniu 10 czerwca 2017 r. i zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie XI Wydział Gospodarczy KRS postanowieniem z dnia 3 lipca 2017 r.; data dokonania wpisu do KRS: 5.07.2017 r.
(Sygnatura sprawy: KR.XI Ns-REJ.KRS /019704/17/979);
- zmiany w statucie i jednolity tekst uchwalone zostały przez Walne Zgromadzenie Członków SM „Krowodrza” w dniu 16 czerwca 2018 r. i zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie XI Wydział Gospodarczy KRS postanowieniem z dnia 9.07.2018 r.; data dokonania wpisu do KRS: 10.07.2018 r.
(Sygnatura sprawy: KR.XI Ns-REJ.KRS 020173/18/590);
- zmiany w statucie i jednolity tekst uchwalone zostały przez Walne Zgromadzenie Członków SM „Krowodrza” w dniu 22 czerwca 2019 r. i zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie XI Wydział Gospodarczy KRS postanowieniem z dnia 22.07.2019r. ; data dokonania wpisu do KRS: 23.07.2019 r. (Sygnatura sprawy: KR.XI NS-REJ.KRS/ 021150/19/819);
- zmiany w statucie i jednolity tekst uchwalone zostały przez Walne Zgromadzenie Członków SM „Krowodrza” w dniu 1 lipca 2023r. i zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie XI Wydział Gospodarczy KRS postanowieniem z dnia 02.08.2023. data wpisu do KRS: 02.08.2023r. (Sygnatura sprawy: KR.XI NS-REJ.KRS/025882/23/558
- zmiany w statucie i jednolity tekst uchwalone zostały przez Walne Zgromadzenie Członków SM „Krowodrza” w dniu 1 czerwca 2024r. i zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie XI Wydział Gospodarczy KRS postanowieniem z dnia: 27.06.2024r., data wpisu do KRS: 27.06.2024r. (Sygnatura sprawy: KR.XI NS-REJ.KRS/020143/24/616
- zmiany w statucie uchwalone zostały przez Walne Zgromadzenie Członków SM „Krowodrza” w dniu 14 czerwca 2025r. i zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie XI Wydział Gospodarczy KRS postanowieniem z dnia: 18.07.2025r., data wpisu do KRS: 18.07.2025r. (Sygnatura sprawy: KR.XI NS-REJ.KRS/026654/25/272