



S T A T U T

Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedla Domów Jednorodzinnych” w Krakowie

**uchwalony przez
Walne Zgromadzenie Spółdzielni
w dniu 01.06.2026 r.**

SPIS TREŚCI

	str.
Rozdział I	POSTANOWIENIA OGÓLNE 3
Rozdział II	CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI 5
	A. Powstanie i ustanie członkostwa 5
	B. Prawa i obowiązki członków 8
Rozdział III	PRAWA DO LOKALI 11
	A. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu 11
	B. Odrębna własność lokalu 14
Rozdział IV	WKŁADY BUDOWLANE 16
	Rozliczenia z tytułu wkładów budowlanych 16
Rozdział V	PRZENOSZENIE WŁASNOŚCI LOKALU 17
	A. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu 17
	B. Uprawnienia spadkobierców członka Spółdzielni do żądania przeniesienia własności lokalu 17
Rozdział VI	UŻYTKOWANIE LOKALI I OPŁATY EKSPLOATACYJNE 18
Rozdział VII	LOKALE UŻYTKOWE I GARAŻE 23
Rozdział VIII	NAJEM LOKALI MIESZKALNYCH 24
Rozdział IX	POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE 24
Rozdział X	ORGANY SPÓŁDZIELNI 25
	A. Walne Zgromadzenie Spółdzielni 26
	B. Rada Nadzorcza 32
	C. Zarząd Spółdzielni 35
	D. Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu 36
Rozdział XI	GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI 37
	Postanowienia dodatkowe 41
Rozdział XII	LUSTRACJA 41
Rozdział XIII	LIKWIDACJA, ŁĄCZENIE, PODZIAŁ I UPADŁOŚĆ SPÓŁDZIELNI 42

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedla Domów Jednorodzinnych”. Nazwa skrócona Spółdzielni brzmi: SM ODJ Kraków.
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa „ODJ” zwana dalej „Spółdzielnią” prowadzi działalność na podstawie przepisów:
 - 1) ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, Dz. U. z 2004 r. Nr 19 poz. 177 i Nr 63 poz. 591, Dz. U. z 2005 r. Nr 72 poz. 643, Nr 122 poz. 1024, Nr 167, poz. 1398, Dz. U. z 2007 r. nr 125 poz. 873),
 - 2) ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848, Dz. U. z 2004 r. Nr 99, poz. 1001, Dz. U. z 2005 r. Nr 72, poz. 643, Nr 122 poz. 1024, Dz. U. z 2007 r. nr 125, poz. 873 oraz Dz. U. z 2024 r. poz. 593, z 2025 r. poz. 1556),
 - 3) ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy, o zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266),
 - 4) ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 80, poz. 1048 oraz z 2023 r. poz. 1688),
 - 5) ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2000 r. Nr 46 poz. 543),
 - 6) ustawy z dnia 04.12.2025 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 558 oraz z 2025 r. poz. 1077),
 - 7) innych ustaw,
 - 8) statutu Spółdzielni i uchwalonych na jego podstawie regulaminów.

§ 2

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Kraków.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
5. Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków.

§ 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin, gospodarka zasobami mieszkaniowymi, a także zaspakajanie innych potrzeb, w tym potrzeb gospodarczych, społecznych i kulturalnych, wynikających z zamieszkiwania w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków celem ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym

- przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 2) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych celem przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 3) wynajmowanie lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu znajdujących się w budynkach Spółdzielni,
 - 4) udzielanie pomocy członkom w budowie budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
 - 5) budowanie lub nabywanie budynków celem wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w nich lokali mieszkalnych lub o innym przeznaczeniu,
 - 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków oraz nieruchomościami, których jest współwłaścicielem,
 - 7) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków, wyłącznie na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
 - 8) nabywanie własności gruntów lub ich użytkowania wieczystego,
 - 9) dzierżawienie stanowiących własność Spółdzielni gruntów,
 - 10) administrowanie należącymi do jej zasobów budynkami mieszkalnymi, a w szczególności organizowanie prac remontowych i konserwacyjnych, dbałość o zaopatrzenie w media, wywóz śmieci oraz o czystość części wspólnej budynków mieszkalnych,
 - 11) prowadzenie działalności gospodarczej związanej bezpośrednio z realizacją celu działania określonego w ust. 1.
3. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabytym na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mieniem jej członków.
 4. Jeżeli w poszczególnych nieruchomościach wyodrębniona została własność części lokali, Spółdzielnia z mocy ustawy sprawuje zarząd powierzony tych nieruchomości z tym, że do nieruchomości tych nie stosuje się przepisów o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli lokali. Organami decyzyjnymi dla tych nieruchomości są organy Spółdzielni.
 5. Jeżeli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami Spółdzielni. Zarządzanie taką nieruchomością możliwe jest wyłącznie na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa budynku jest ustawowym zarządcą wyodrębnionego lokalu garażowego.
 6. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).

§ 4

1. Spółdzielnia może być członkiem ogólnokrajowych lub regionalnych związków spółdzielni mieszkaniowych, oraz innych organizacji i stowarzyszeń.
2. Spółdzielnia może współpracować na podstawie umów z organizacjami i stowarzyszeniami spółdzielczymi, oraz innymi organizacjami społecznymi i podmiotami gospodarczymi.

3. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do spółdzielni osób prawnych, spółek prawa handlowego, stowarzyszeń i fundacji, w celu popierania form budownictwa społecznego lub prowadzenia działalności gospodarczej.
4. W każdym przypadku podjęcia działalności wymienionej w ust. 3 na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, Rada Nadzorcza określa w odrębnej uchwale maksymalną wysokość środków, które mogą być przeznaczone na prowadzenie tej działalności.
5. Działania określone w ust. 1-3 Spółdzielnia podejmuje dla realizacji celów statutowych.

ROZDZIAŁ II

CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

A. Powstanie i ustanie członkostwa

§ 5

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
 - 1) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 2) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
3. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie.
4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu, albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
5. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż dwanaście miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
6. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych, lub gdy jest ubezwłasnowolniona – jeśli jej kurator lub przedstawiciel ustawowy wyrazi na to zgodę w formie aktu notarialnego, oraz spełnia następujące wymagania:
 - a/ małżonek jest członkiem Spółdzielni,
 - b/ rodzic jest członkiem spółdzielni, za zgodą rodzica członka spółdzielni i która posiada prawo własności w części lub całości do lokalu w budynku administrowanym przez spółdzielnię na zasadach zarządu powierzonego zgodnie z art. 27 usm.,

c/ przedłożyła prawomocny wyrok rozwodowy lub unieważnienie małżeństwa, a od uprawomocnienia się wyroku nie upłynął więcej niż jeden rok.

§ 6

1. Nabycie członkostwa stwierdza Zarząd na podstawie oryginałów dokumentów poświadczających uprawnienia, o których mowa § 5 w ust. 1 – 5. Informacja w protokole z posiedzenia Zarządu o stwierdzeniu członkostwa jest podstawą dokonania wpisu do rejestru członków.
2. O nabyciu członkostwa Zarząd informuje pisemnie właściwą osobę w terminie czternastu dni od daty dokonania wpisu do rejestru członków.

§ 7

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia ekspektatywy własności,
 - 2) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 3) upływu terminu 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.

§ 8

Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, osoby którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu, albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 9

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 Prawo Spółdzielcze stosuje się odpowiednio.
2. Członek, który nabył prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

§ 10

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu jest złożenie deklaracji w formie pisemnej, pod rygorem nieważności. Deklaracja zawiera: imię i nazwisko, PESEL, adres zamieszkania, numer telefonu i ewentualnie adres e-mail, a w przypadku osoby prawnej – jej nazwę i siedzibę, numer NIP, adres oraz numer telefonu i adres e-mail.
2. Członkostwo Spółdzielni wymaga uiszczenia opłaty wpisowej, której wartość jest równa najniższemu wynagrodzeniu krajowemu.

3. Za właściciela lokalu nieposiadającego zdolności do czynności prawnych, lub posiadającego ograniczoną zdolność do czynności prawnych, deklarację członkowską składa jego przedstawiciel ustawowy.
4. Zmiana wszelkich danych zawartych w deklaracji członkowskiej wymaga ponownego złożenia deklaracji.
5. Właścicieli lokali w poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd w formie uchwały.
6. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty i nr uchwały o przyjęciu.

§ 11

1. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna zostać podjęta w ciągu trzech m-cy od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O decyzji Zarząd informuje pisemnie właściwą osobę w terminie czternastu dni od daty podjęcia decyzji.
2. W razie decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej, w ciągu czternastu dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 12

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 2) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 3) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 4) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 13

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 oraz art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali.

§ 14

1. Członek będący właścicielem lokalu, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.

2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 15

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną - ze skutkiem od dnia ustania jej osobowości prawnej lub wykreślenia z właściwego rejestru.

B. Prawa i obowiązki członków

§ 16

Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

§ 17

Członkowi przysługuje:

1. prawo do lokalu mieszkalnego, w trybie określonym w Statucie,
2. prawo do lokalu użytkowego, garażu, lub miejsca postojowego, w trybie określonym w Statucie,
3. czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
4. prawo czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania uzasadnionych, opartych na obowiązującym prawie i możliwie uzasadnionych technicznie wniosków, w sprawach związanych z jej działalnością,
5. prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi, z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
6. prawo udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni, osobiście lub pełnomocnika,
7. prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni, i umieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
8. prawo przeglądania protokołów z obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni,
9. prawo otrzymywania odpisu statutu oraz regulaminów obowiązujących w Spółdzielni,
10. prawo otrzymywania: kopii uchwał organów spółdzielni, za wyjątkiem uchwał dotyczących bezpośrednio innego członka spółdzielni lub uchwał nie dotyczących nieruchomości w której członek jest zamieszkały, kopii protokołów obrad organów spółdzielni, rocznych sprawozdań finansowych, oraz kopii protokołów lustracji,

11. prawo otrzymywania: kopii faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi dotyczących nieruchomości w której posiada prawo do lokalu z zastrzeżeniem, iż Spółdzielnia może odmówić członkowi wydania kopii dokumentów, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni,
12. prawo zaskarżania do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni w przypadku ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
13. prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią,
14. prawo do otrzymania informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni, w sposób wskazany w statucie.
15. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów Spółdzielni, z wyjątkiem statutu i regulaminów, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący pisemnie o ich otrzymanie.
16. Statut Spółdzielni oraz regulaminy wydawane na jego podstawie, powinny być udostępniane na stronie internetowej Spółdzielni.
17. Odmowa wydania kopii dokumentu powinna być udzielona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do Sądu Rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
18. Z chwilą podpisania ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu, występuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
19. Kopię lub odpis statutu i regulaminów uchwalonych na jego podstawie członek Spółdzielni otrzymuje bezpłatnie.
20. Koszty wydania kopii lub odpisów pozostałych dokumentów, o których mowa w ust. 10, 11 ponosi członek występujący o te odpisy. Zasady udostępniania odpisów i kopii dokumentów oraz koszty ich otrzymania określa Regulamin udostępniania dokumentów członkom spółdzielni.
21. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 10, 11 zgłasza pisemnie Zarządowi ich wykaz. Zarząd wyznacza termin wydania kopii lub odpisów tych dokumentów, który nie może być dłuższy niż 30 dni.
22. Szczegółowe zasady wydawania dokumentów określa regulamin udostępniania dokumentów członkom Spółdzielni.
23. Uprawnienia przewidziane w ust. 11 nie obejmują faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, jeżeli zawierają one informacje, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych albo tajemnicę handlową.

§ 18

1. Członkowi przysługują również inne prawa przewidziane prawem spółdzielczym.
2. Za osobę nie posiadającą pełnej zdolności do czynności prawnych, czynności przewidziane dla członka spółdzielni dokonuje jej przedstawiciel ustawowy. Osoba ta oraz jej

przedstawiciel, o ile nie jest członkiem Spółdzielni, nie może pełnić funkcji w organach Spółdzielni.

3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni działają zgodnie z przepisami określającymi sposób ich reprezentacji.

§ 19

1. Członek Spółdzielni ma obowiązek:

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień statutu, regulaminów i uchwał organów samorządowych Spółdzielni oraz zasad współżycia społecznego (dobrych obyczajów),
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
- 3) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 2 i art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 4) uiszczać terminowo opłaty na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości,
- 5) pisemnie zawiadamiać Spółdzielnię w ciągu czternastu dni o zmianie danych mających wpływ na wysokość opłat eksploatacyjnych i czynszowych, a w szczególności o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 6) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie i korzystać z niego, zgodnie z jego przeznaczeniem,
- 7) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 8) zawiadamiać Spółdzielnię o każdorazowej zmianie adresu email oraz adresu do doręczeń wszelkiej korespondencji,
- 9) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowieniu prawa do lokalu (przydziale),
- 10) przestrzegać przepisów regulaminu porządku domowego,
- 11) uczestniczyć w realizacji zadań statutowych Spółdzielni,
- 12) niezwłocznie udostępnić lokal w celu wykonania remontu lub usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 13) niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów dotyczących zużycia ciepła, dokonania kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,
- 14) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- 15) udostępnić lokal w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje,
- 16) udostępnić lokal w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka,
- 17) w pełni pokrywać koszty nabycia przez Spółdzielnię prawa własności lub wieczystego użytkowania gruntu, w części na niego przypadającej,
- 18) w pełni pokrywać koszty związane z uzupełnieniem lub stworzeniem dokumentacji technicznej, o której mowa w ustawie o własności lokali, w części na niego przypadającej,
- 19) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nieutrudniający korzystania z nich innym mieszkańcom,

- 20) zachować w tajemnicy wszystkie dane zawarte w dokumentach udostępnionych przez Spółdzielnię, a w szczególności informacje dotyczące sytuacji finansowej i gospodarczej Spółdzielni oraz zobowiązań wobec jej kontrahentów,
 - 21) wykonywać inne obowiązki określone w odpowiednich ustawach i statucie.
2. Za ponoszenie opłat, o których mowa w ust. 1 pkt. 3) i 4) odpowiadają solidarnie wraz z członkami Spółdzielni, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
 3. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 2 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

ROZDZIAŁ III

PRAWA DO LOKALI

§ 20

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe, a także garaże w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

A. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 21

W budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni członkom przysługuje prawo używania przydzielonych im lokali mieszkalnych na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 22

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 23

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

3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. 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.
5. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 24

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przydzielone obojgu małżonkom lub jednemu z nich w czasie trwania małżeństwa dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny należy wspólnie do obojga małżonków, bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe.
Do wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w kwestiach nieuregulowanych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawie Prawo Spółdzielcze stosuje się przepisy o wspólności ustawowej.
2. Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Jednakże sąd, stosując odpowiednio przepisy o zniesieniu wspólności majątkowej, może na żądanie jednego z małżonków z ważnych powodów znieść wspólność tego prawa.

§ 25

1. W przypadku, gdy ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych 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. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu poprzez ogłoszenia na tablicach informacyjnych w budynkach Spółdzielni, w prasie lokalnej, biurze Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni i w internecie.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu, która nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu, po potrąceniu należności wymienionych w art. 17¹¹ ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, oraz z tytułu obciążenia hipoteką.
4. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.
5. Z wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ust. 3 potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię

na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz należności z tytułu obciążenia hipoteką.

§ 26

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

§ 27

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczeniem lokalu bądź jego części.
2. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te zobowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
3. W przypadku zmiany sposobu użytkowania lokalu, oprócz zgody Spółdzielni należy uzyskać wymagane odrębnymi przepisami zgody odpowiednich organów np. Wydziału Architektury i Inspekcji Sanitarnej.
4. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 28

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 29

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 bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 30

Pełnomocnik, o którym mowa w § 41 ust. 1 uprawniony jest do udziału w Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni, ale gdy nie jest członkiem Spółdzielni to nie przysługuje mu czynne i bierne prawo wyborcze ani prawo udziału w głosowaniu.

§ 31

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

§ 32

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do kilku osób z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.

§ 33

Do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego stosuje się odpowiednio postanowienia statutu dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego jest ograniczonym prawem rzeczowym.

B. Odrębna własność lokalu

§ 34

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) inne postanowienia uzgodnione przez strony.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Przepisy ust. 1 pkt 2) i 3) oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę

bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.

4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie trzech miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 35

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 36

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w art. 18 ust. 1 pkt 1 i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 37

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Na żądanie członka Spółdzielni ustanawia takie prawo 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 osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
4. Zgodnie z art. 54/2 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych

przepisu art. 38 par. 1 pkt. 5 Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze nie stosuje się do ustanawiania prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali, domów jednorodzinnych oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

ROZDZIAŁ IV

WKŁADY BUDOWLANE

Rozliczenia z tytułu wkładów budowlanych

§ 38

1. Wkładem budowlanym jest kwota wnoszona przez osobę ubiegającą się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu według zasad określonych w statucie i umowie o budowę lokalu w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadającej na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami.
2. Wkład budowlany może być wniesiony w formie zaliczki wpłaconej przed zamieszkaniem i rat płaconych po objęciu lokalu mieszkalnego.
3. Wysokość zaliczki na wkład budowlany oraz rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego i terminy dokonywania wpłat określa Zarząd.

§ 39

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 §38 ust. 2 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami. Potrąca się również wszelkie udokumentowane koszty związane ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, w szczególności z tytułu zaległości opłat eksploatacyjnych, koszty określenia wartości rynkowej lokalu, koszty opróżnienia lokalu oraz wszelkie inne koszty, które Spółdzielnia poniosła w wyniku prowadzonych postępowań sądowych i egzekucyjnych.
3. Warunkiem wypłaty uprawnionemu wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie przez niego lokalu.

ROZDZIAŁ V

PRZENOSZENIE WŁASNOŚCI LOKALU

A. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 40

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego lub do garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana niezwłocznie zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) wpłaty przypadającej na lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4. ust. 1 i 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych uzasadnionych kosztów poniesionych przez Spółdzielnię związanych z ustanowieniem odrębnej własności lokalu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawarciu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto-księgowym ponosi osoba, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

B. Uprawnienia spadkobierców członka Spółdzielni do żądania przeniesienia własności lokalu

§ 41

1. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli brak jest osób uprawnionych, o których mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni.

W tym wypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.
2. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić

wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

§ 42

1. Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 17¹⁴ lub 17¹⁵ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu.
2. W tym wypadku uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 43

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo osobie niebędącej członkiem przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają prawo do własności do nieruchomości powstałej w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z prawa własności do wyodrębnionego lokalu, powstałego w wyniku zawarcia tej umowy.

ROZDZIAŁ VI

UŻYTKOWANIE LOKALI I OPŁATY EKSPLOATACYJNE

§ 44

1. Członek Spółdzielni lub osoba niebędąca członkiem, która posiada prawo do lokalu, obowiązana jest używać lokal zgodnie z jego przeznaczeniem. Zmiana przeznaczenia lokalu lub jego części wymaga zgody Spółdzielni, niezależnie od spełnienia warunków określonych ustawą Prawo budowlane.
2. Umowy zawarte przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem, która posiada prawo do lokalu z osobą trzecią w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 45

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, osoba korzystająca z lokalu obowiązana jest niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma

prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.

2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i terminu ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac na koszt członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.
4. 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.
5. Jeżeli rodzaj remontu lub przebudowy budynku w rozumieniu ust. 4 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 lub przebudowy. Okres ten musi zostać ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych i nie może być dłuższy niż dwanaście miesięcy.
6. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni, osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni lub najemca lokalu mieszkalnego 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.
7. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 5 i 6 jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, lub mieszkaniowym zasobie gminy.

§ 46

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu Spółdzielni i obowiązujących regulaminów.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez

uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu Spółdzielni i obowiązujących regulaminów.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 3, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych, do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku lub budynkach stanowiących odrębną nieruchomość.
5. Właściciele lokali znajdujących się w budynkach administrowanych przez Spółdzielnię niebędący członkami Spółdzielni, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są również zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w określonych budynkach.
Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 5. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Do kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją lokalu stanowiącego przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, lub przedmiot odrębnej własności lokalu, zalicza się w szczególności:
 - 1) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
 - 2) koszty wywozu śmieci,
 - 3) koszty remontów i konserwacji.
7. Do kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości wspólnych oraz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni zalicza się w szczególności:
 - 1) koszty centralnego ogrzewania,
 - 2) koszty podgrzania centralnej ciepłej wody,
 - 3) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
 - 4) koszty wywozu śmieci,
 - 5) koszty remontów i konserwacji,
 - 6) opłaty za użytkowanie wieczyste i podatek od nieruchomości obciążające tą nieruchomość,
 - 7) koszty ubezpieczenia budynku,
 - 8) koszty obowiązkowych przeglądów i badań sprawności instalacji technicznych, określonych w prawie budowlanym,
 - 9) koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych,
 - 10) koszty remontów i konserwacji budynku,
 - 11) koszty anteny zbiorczej,
 - 12) koszty sprzątania części wspólnych nieruchomości,
 - 13) koszty utrzymania terenów zielonych i dróg osiedlowych,

- 14) koszty odśnieżania dróg wewnętrznych.
8. Koszty wymienione w ust. 6 powiększa się o przypadającą na nie część kosztów ogólnego zarządzania Spółdzielnią oraz pomniejsza się o pożytki i inne przychody uzyskiwane z nieruchomości wspólnej.
9. Do zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, o których wyżej mowa, zalicza się w szczególności:
- 1) spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami,
 - 2) poniesione przez Spółdzielnię koszty usług geodezyjnych i architektonicznych, mających na celu określenie przedmiotu odrębnej własności poszczególnych lokali, które nie podlegają refundacji oraz inne koszty i opłaty związane z opracowaniem projektów uchwał, o których mowa w art. 42 i 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
10. Opłaty i składniki opłat za używanie lokali wynikające ze zmiany cen i usług niezależnych od Spółdzielni – zatwierdza Zarząd Spółdzielni.

§ 47

1. Opłaty, o których mowa w § 46 należy uiszczać, co miesiąc „z góry” do dziesiątego dnia każdego miesiąca. Przez dzień zapłaty rozumie się dzień wpływu pieniędzy na rachunek bankowy Spółdzielni.
2. Opłaty, o których mowa w § 46 przeznacza się wyłącznie na cele wskazane w tych postanowieniach.
3. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni, lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
4. Obowiązek uiszczania opłat, o których mowa w § 46 powstaje z dniem zawarcia ze Spółdzielnią umowy ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, lub nabycia lokalu w budynku administrowanym przez Spółdzielnię, a ustaje z dniem zaprzestania przez Spółdzielnię administrowania budynkiem, w którym znajduje się ten lokal.
5. Gdy umowa ustanowienia prawa odrębnej własności do lokalu zawierana jest z osobą, która prawo to uzyskała w wyniku przetargu organizowanego przez Spółdzielnię, obowiązek ponoszenia opłat określonych w § 46 powstaje z dniem upływu określonego w ogłoszeniu o przetargu terminu wpłacenia wylicytowanej ceny nabycia, chyba że umowa ustanowienia prawa odrębnej własności do lokalu została zawarta przed upływem tego terminu.
6. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 46 Spółdzielnia pobiera ustawowe odsetki za opóźnienia. Naliczanie odsetek rozpoczyna się od pierwszego dnia następnego miesiąca po terminie określonym w ust. 1.

7. Kwoty wpłacone z tytułu opłat za używanie lokali zalicza się w pierwszej kolejności na poczet najdawniejszych zadłużeń, o ile takie istnieją, chyba że wpłacający wskaże na piśmie inny okres.
8. W przypadku nabycia na podstawie umowy notarialnej prawa własności lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość w budynku administrowanym przez Spółdzielnię, nabywca zobowiązany jest do uiszczania opłat o których mowa w § 46 od dnia zawarcia umowy notarialnej przenoszącej na niego prawo do lokalu, o ile akt notarialny nie zawiera innych ustaleń między stronami.

§ 48

1. Za ponoszenie opłat, o których mowa w § 46 odpowiadają solidarnie wraz z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni, osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz najemcami lokali mieszkalnych, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 49

1. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej z wyłączeniem opłat niezależnych od Spółdzielni.
2. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości, do czasu powstania prawomocnego wyroku.
3. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
4. Przez zaległości z zapłatą opłat rozumie się zaległości bieżące i zasądzone przez sąd odsetki, opłaty sądowe i egzekucyjne.

§ 50

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 46, 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, przepis art. 16 ustawy o własności lokali stosuje się odpowiednio do lokali spółdzielczych, na podstawie przepisu art. 17¹⁰ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Z żądaniem, o którym mowa ust. 1, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.
3. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 51

Członek nie może potrącać swoich należności na rzecz Spółdzielni z opłat za używanie lokali.

§ 52

1. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby o których mowa w § 46 co najmniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
2. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby o których mowa w § 46 co najmniej na czternaście dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

§ 53

Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego zobowiązane są od dnia wygaśnięcia prawa do lokalu, do dnia jego opuszczenia, uiszczać do Spółdzielni odszkodowanie w wysokości kosztów administracyjnych, eksploatacji i utrzymania lokalu.

§ 54

1. Obowiązki w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z osobami zwalnającymi lokale określa regulamin w sprawie obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń finansowych Spółdzielni z osobami zwalnającymi lokale, uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Zasady używania lokali i części wspólnych w budynkach i nieruchomościach administrowanych przez Spółdzielnię, określa regulamin porządku domowego uchwalony przez Radę Nadzorczą.

ROZDZIAŁ VII

LOKALE UŻYTKOWE I GARAŻE

§ 55

Przepisy ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i postanowienia statutu dotyczące spółdzielczych praw do lokalu mieszkalnego oraz prawa odrębnej własności stosuje się odpowiednio do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego i garażu oraz prawa odrębnej własności tych lokali.

§ 56

Za lokale użytkowe uważa się lokale przeznaczone za zgodą Spółdzielni na inne cele niż mieszkalne.

§ 57

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe i garaże, wolne w sensie prawnym.
2. Wynajem lokali użytkowych następuje zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki wynajmu i użytkowania lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.
4. Członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych i garaży wnoszą opłaty określone w § 46 statutu Spółdzielni.

ROZDZIAŁ VIII

NAJEM LOKALI MIESZKALNYCH

§ 58

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom Spółdzielni oraz osobom fizycznym i prawnym, niebędącymi członkami Spółdzielni w przypadkach uzasadnionych interesem obu stron.
2. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu może zostać zobowiązana do uiszczenia kaucji w wysokości ustalonej w umowie najmu, która podlega rozliczeniu po ustaniu umowy.
3. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu najmu i innych opłat, termin najmu i jego przedmiot określa umowa zawarta pomiędzy najemcą a Zarządem Spółdzielni. W sprawach nieuregulowanych w umowie obowiązują przepisy Kodeksu cywilnego, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
4. Osoby użytkujące na podstawie umowy najmu lokale mieszkalne stanowiące własność Spółdzielni, mogą dokonywać zamiany tych lokali wyłącznie za zgodą Spółdzielni.
5. Najemcy lokalu mieszkalnego nie przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni i ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.

ROZDZIAŁ IX

POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 59

1. Wnioski członków, skierowane do Zarządu, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego, a jeżeli sprawa wymaga wyjaśnień i konsultacji, w ciągu 3-ch miesięcy od dnia ich złożenia.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu, mające na celu pokrzywdzenie innego członka, lub nie posiadające podstawy prawnej oraz niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa i Statutu jak również Regulaminów wydanych na jego podstawie, nie zobowiązują do udzielania odpowiedzi czy decyzji.
3. O sposobie załatwienia wniosku, jeżeli jest to wymagane, Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
4. W razie odmownego załatwienia wniosku do Zarządu, Członek może wnieść odwołanie wyłącznie do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia wysłania zawiadomienia. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała lub decyzja Zarządu staje się ostateczna. Ponowne wniesienie przez członka wniosku w tej samej sprawie, z pominięciem odwołania do Rady Nadzorczej, nie zobowiązuje Zarządu do udzielania odpowiedzi czy decyzji.
5. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć pisemne odwołanie członka najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Rada Nadzorcza z chwilą podjęcia uchwały doręcza odwołującemu się jej odpis wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
6. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres email, lub inny adres ostatnio przez nich podany. Członek zobowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swojego adresu. Pisma zwrócone na skutek niezgłoszenia przez członka zmiany adresu, niepodania adresu do doręczeń, bądź niepodjęte w terminie uważa się za doręczone prawidłowo. Za prawidłowe doręczenie pisma uznaje się również odmowę przyjęcia pisma.

ROZDZIAŁ X

ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 60

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 2), 3) dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu określonego w ust. 1 pkt. 2), 3) następuje także w głosowaniu tajnym.
3. W głosowaniach mogą brać udział wyłącznie członkowie Spółdzielni.
4. Każdy członek Spółdzielni ma jeden głos bez względu na ilość udziałów.
5. Członek Spółdzielni będący osobą fizyczną może ustanowić pełnomocnika, który w jego imieniu będzie brał udział w obradach Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnikiem członka na

Walne Zgromadzenie, poza adwokatem lub radcą prawnym, może być wyłącznie osoba bliska dla członka tj. rodzice, rodzeństwo, dzieci, małżonek, oraz inny członek tej samej spółdzielni.

6. Osoby prawne mogą brać udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników.
7. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka, lub jedną osobę prawną.
8. Do pełnomocnictwa udzielonego osobie bliskiej dołącza się oświadczenie, w którym pełnomocnik potwierdza pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń klauzulę w brzmieniu: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia”. Pełnomocnictwo udzielone osobie bliskiej bez dołączonego oświadczenia jest nieważne.
9. Członek Spółdzielni lub pełnomocnik jest obowiązany do doręczenia Spółdzielni pełnomocnictwa nie później niż 3 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
10. Pełnomocnicy nie będący członkami Spółdzielni, nie mogą być wybierani jako członkowie Prezydium, Komisji Walnego Zgromadzenia Spółdzielni oraz Rady Nadzorczej.
11. Pełnomocnik nie może brać udziału w głosowaniu, którego przedmiotem jest wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej lub członków Zarządu Spółdzielni.
12. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
13. Uchwała organu może być podjęta, jeżeli wszyscy członkowie organu zostali prawidłowo zawiadomieni o posiedzeniu organu, albo w 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.
14. Przy obliczaniu kworum uwzględnia się członków organów uczestniczących przez oddanie głosu na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

A. WALNE ZGROMADZENIE SPÓŁDZIELNI

§ 61

1. Walne Zgromadzenie Spółdzielni jest najwyższym organem w Spółdzielni.
2. W Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni biorą udział członkowie Spółdzielni. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
3. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.

4. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w terminie do 30 czerwca.
5. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym terminie.
6. Walne Zgromadzenie może zostać zwołane przez Zarząd także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP,
 - 3) dziesięciu członków Spółdzielni.Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
7. Walne Zgromadzenie w przypadkach określonych w ust. 5 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu sześciu tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza lub Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza.
8. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad.
9. W czasie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii, do podejmowania uchwał Walnego Zgromadzenia mają zastosowanie przepisy art. 36, § 9 – 13 ustawy Prawo Spółdzielcze.

§ 62

1. Każdy członek Spółdzielni ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
2. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
4. Pełnomocnictwo winno zawierać imię i nazwisko, numer PESEL, adres związany z członkostwem, numer dowodu osobistego i własnoręczny czytelny podpis członka Spółdzielni udzielającego pełnomocnictwa oraz imię, nazwisko, pokrewieństwo, numer PESEL, numer dowodu osobistego i własnoręczny czytelny podpis pełnomocnika.
5. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu przez członka prezydium po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwisk mocodawców, ich adresów w zasobach Spółdzielni oraz imion i nazwisk pełnomocników.
6. Jeżeli pełnomocnik reprezentujący członka Spółdzielni zgłosi swoją obecność dopiero w trakcie trwania obrad Walnego Zgromadzenia, to powinien niezwłocznie przekazać informację o swoim przybyciu do Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.

7. Pełnomocnikiem nie może być członek Zarządu Spółdzielni. Pracownik Spółdzielni może być pełnomocnikiem, tylko jeżeli jest również członkiem Spółdzielni zatrudnionym na podstawie umowy o pracę.
8. Osoby małoletnie i osoby ubezwłasnowolnione biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych.
9. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta, który nie jest uprawniony do zabierania głosu.
10. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszeni goście.

§ 63

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni zawiadamia się członków Spółdzielni pocztą email, lub pisemnym zawiadomieniem umieszczonym w skrzynkach pocztowych w budynkach Spółdzielni, co najmniej dwadzieścia jeden dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
2. Zawiadomienie powinno zawierać:
 - 1) informację o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 2) informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad,
 - 3) informację o prawie przysługującym członkowi do zapoznania się z tymi dokumentami, w biurze spółdzielni, w wyznaczonym czasie pracy biura.
3. Zawiadomienie o Walnym Zgromadzeniu:
 - 1) zamieszcza na stronie internetowej Spółdzielni, w części ogólnodostępnej,
 - 2) wywiesza na drzwiach wejściowych do wszystkich budynków należących do Spółdzielni i na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.
4. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni zawiadamia się Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą. Zawiadomienie należy przesłać pocztą email lub listem poleconym w terminie określonym jak w ust. 1.

§ 64

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do piętnastu dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia Spółdzielni. Projekt uchwały i żądania zgłaszanego przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej dziesięciu członków.
3. O tym czy ostatecznie dojdzie do poszerzenia porządku obrad (o sprawy zgłoszone przez członków zgodnie z ust. 2) decyduje Walne Zgromadzenie.

4. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być udostępnione w biurze Spółdzielni na co najmniej czternaście dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd może z własnej inicjatywy opracowywać projekty uchwał oraz dokonywać zmian w porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
6. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na trzy dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
7. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
8. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia wywiesza się w siedzibie Spółdzielni.

§ 65

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia Spółdzielni należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej,
- 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. Walne Zgromadzenie Spółdzielni może udzielić absolutorium całemu Zarządowi lub jego członkom. Nie udzielenie absolutorium wymaga uzasadnienia pisemnego sporządzonego przez Prezydium Walnego Zgromadzenia Spółdzielni i przekazania go osobie, której nie udzielono absolutorium, w terminie do 3 dni od daty Walnego Zgromadzenia. Uzasadnienie podpisuje prezydium Walnego Zgromadzenia.
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego), lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 11) uchwalanie statutu Spółdzielni i jego zmian,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu Spółdzielni do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku oraz innych organizacji, w których Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 15) uchwalanie Regulaminu Walnego Zgromadzenia,
- 16) uchwalanie Regulaminu Rady Nadzorczej.

§ 66

1. Walne Zgromadzenie Spółdzielni może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w Statucie.
2. Walne Zgromadzenie Spółdzielni może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie Spółdzielni jest zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
4. W sprawach:
 - a. likwidacji spółdzielni,
 - b. przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni,
 - c. podziału spółdzielni,
 - d. połączenia spółdzielni,do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
5. W sprawach:
 - a. zbycia nieruchomości,
 - b. zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,do podjęcia uchwały konieczna jest większość głosów obecnych członków na Walnym Zgromadzeniu, na którym uchwała była poddana pod głosowanie.
6. W sprawie zmiany Statutu, do podjęcia uchwały konieczna jest większość 2/3 głosów obecnych członków na Walnym Zgromadzeniu, na którym uchwała była poddana pod głosowanie.
7. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwoływania członków Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych podczas Walnego Zgromadzenia Spółdzielni zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
8. Zarząd jest obowiązany uchwałą o zmianie statutu zgłosić w ciągu trzydziestu dni od daty jej podjęcia do Sądu Rejestrowego.
9. Zmiana statutu nie wywołuje skutków prawnych przed jej wpisaniem do Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 67

1. Obrady Walnego Zgromadzenia Spółdzielni otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej, lub inny uprawniony członek Rady Nadzorczej.

2. Walne Zgromadzenie Spółdzielni wybiera Prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz spośród obecnych członków Spółdzielni.

§ 68

Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz zasad i trybu wyborów określa wyłącznie uchwalony, Regulamin Walnego Zgromadzenia stanowiący integralną część Statutu.

§ 69

1. Uchwałę uważa się za ważnie podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni.
2. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu w sposób jawny.

§ 70

1. W sprawach:
 - 1) likwidacji Spółdzielni,
 - 2) przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni,do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w Walnym Zgromadzeniu uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
2. W sprawach:
 - 1) zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
 - 2) zbycia nieruchomości,uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

§ 71

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami, lub godząca w interesy Spółdzielni, albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka, może być zaskarżona do sądu.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika, sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni 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.

6. W przypadkach, w których ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 5 biegnie od dnia zawiadomienia członka listem poleconym o podjęciu uchwały, jej treści i związanych z tym uprawnieniami członka, w tym możliwości i trybie zaskarżenia uchwały.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.
8. Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

§ 72

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia.
2. Protokoły Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, związku rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni przez dziesięć lat.
4. Oryginały protokołów mogą przeglądać członkowie tylko w siedzibie Spółdzielni.
5. Przebieg Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk lub dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w Walnym Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni oraz wyrazić na utrwalanie zgodę większością obecnych na zebraniu członków.
6. Nielegalne nagrywanie obrad przez uczestnika Walnego Zgromadzenia podlega przepisom par. 267 K.K.

B. RADA NADZORCZA

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 73

1. Rada Nadzorcza składa się z 3 osób, wybranych przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni wyłącznie spośród członków Spółdzielni.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni.
3. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej spółdzielni.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.

5. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, umocowana przez tą osobę prawną.
6. Liczebność członków Rady Nadzorczej danej kadencji ustala Walne Zgromadzenie Spółdzielni.
7. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.
8. Członek Rady Nadzorczej obowiązany jest działać w interesie członków i dla dobra całej Spółdzielni, oraz powinien odznaczać się wiedzą z problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.

§ 74

Wyborów do Rady Nadzorczej dokonuje się wyłącznie wg. zasad określonych w Regulaminie Walnego Zgromadzenia stanowiącego integralną część Statutu.

§ 75

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania członka Rady Nadzorczej większością 2/3 głosów przez *Walne Zgromadzenie Spółdzielni*, odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia przygotowanego i podpisanego przez prezydium Walnego Zgromadzenia.
 - 2) zrzeczenia się mandatu w formie pisemnej,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni
 - 4) śmierci.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat przed upływem kadencji, *Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółdzielni* może dokonać wyboru — do końca kadencji Rady Nadzorczej — nowego członka Rady Nadzorczej.
4. W przypadku, gdy skład osobowy Rady Nadzorczej zmniejszy się poniżej quorum uchwałodawczego, Zarząd w terminie trzydziestu dni od powzięcia o tym wiadomości powinien zwołać *Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółdzielni* w celu uzupełnienia składu Rady Nadzorczej.

§ 76

Zakres działania Rady Nadzorczej

- 1) Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a/ badanie okresowych sprawozdań oraz bilansów,
 - b/ powoływanie biegłego rewidenta do badania sprawozdań finansowych,
 - c/ dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - d/ przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej poszczególnych członków.
- 2) Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.
- 3) Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia innych środków trwałych.

- 4) Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich.
- 5) Zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni.
- 6) Składanie Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.
- 7) Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy 2 członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych.
- 8) Uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalanie wysokości wkładów.
- 9) Uchwalanie zasad rozliczania nakładów poniesionych na modernizację budynku.
- 10) Uchwalanie zasad zaliczania na wkład budowlany wartości pracy własnej członka i jego rodziny.
- 11) Uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego.
- 12) Uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale.
- 13) Uchwalanie wysokości opłat dodatkowych związanych z podwyższonymi kosztami zarządu lokalami użytkowymi.
- 14) Uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu.
- 15) Podejmowanie decyzji o przeznaczeniu środków pozostałych ze zbycia lokali mieszkalnych i użytkowych.
- 16) Wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i zastępcy prezesa.
- 17) Rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz skarg na działalność Zarządu wyłącznie na zasadach zapisanych w Statucie.
- 18) Zwołanie Walnego Zgromadzenia Spółdzielni wg zasad określonych Statutem.
- 19) Uchwalanie regulaminów przyjmowania członków, przydziału i zamiany mieszkań.
- 20) Uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z Członkami zwalnającymi lokal.
- 21) Uczestniczenie w lustracji Spółdzielni.
- 22) Uchwalanie innych regulaminów i zasad działania, do których Rada Nadzorcza jest zobowiązana statutowo, a nie zastrzeżonych dla innych organów.
- 23) W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni zgodnie z regulaminem Rady Nadzorczej.

§ 77

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
3. Na pisemny wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu, przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca zobowiązani są zwołać posiedzenie Rady Nadzorczej w terminie tygodnia od daty pisemnego zgłoszenia wniosku.

§ 78

W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inni zaproszeni goście bez prawa głosu.

§ 79

Rada Nadzorcza może powołać ze swego grona komisje stałe lub czasowe.

§ 80

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres jej działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz wynagradzania jej członków określa obowiązujący Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni, stanowiący integralną część Statutu.

C. Zarząd Spółdzielni

§ 81

1. Zarząd Spółdzielni składa się z dwóch osób: Prezesa i zastępcy prezesa.
2. Członków Zarządu, w tym Prezesa wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza.
3. Z wybranymi członkami Zarządu, Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
4. Rada Nadzorcza może w każdym czasie odwołać członka Zarządu w formie uchwały w głosowaniu tajnym. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia, które winno być przekazane odwołanemu w dniu odwołania. Odwołany członek Zarządu ma prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia albo zaskarżenia treści uchwały do sądu.
5. Odwołanie członka Zarządu, lub zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy, w tym umowy o pracę.

§ 82

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik w zakresie swojego pełnomocnictwa.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 składają w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Zarząd może udzielić jednemu z członków zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością

gospodarczą Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju, lub czynności szczególnych.

4. Kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej jest Prezes Spółdzielni, który jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu Pracy. Postanowienia te nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania decyzji w każdej sprawie dotyczącej działalności Spółdzielni.

§ 83

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - a/ podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz przydziału lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych,
 - b/ sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno – wychowawczej oraz programów rzeczowo – finansowych rocznych, ewentualnie perspektywicznych,
 - c/ prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - d/ zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - e/ sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni,
 - f/ zwoływanie zebrań Walnego Zgromadzenia Spółdzielni,
 - g/ zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - h/ udzielanie pełnomocnictw,
 - i/ współdziałanie z terenowymi organami władzy i administracji państwowej, oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni.
4. Zarząd zobowiązany jest przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni informację o realizacji wniosków po-lustracyjnych.
5. Zarząd zobowiązany jest udostępnić, zgodnie z regulaminem, każdemu członkowi Spółdzielni na jego żądanie odpis obowiązującego statutu oraz opracowanych na jego podstawie regulaminów.

§ 84

Szczegółowy tryb pracy Zarządu i innych spraw organizacyjnych określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

D. Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.

§ 85

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.

2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
3. Członek Zarządu lub Rady Nadzorczej nie może brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie jego dotyczących.

§ 86

1. Członek Zarządu albo Rady Nadzorczej winny świadomego czynu lub zaniechania sprzecznego z prawem, przez które Spółdzielnia poniosła uzasadnioną i udowodnioną na drodze sądowej prawomocnym wyrokiem, wynikającą z czynu lub zaniechania szkodę, odpowiada za nią osobiście.
2. Do odpowiedzialności członków Rady Nadzorczej i Zarządu mają odpowiednio zastosowanie przepisy Kodeksu Pracy o odpowiedzialności materialnej pracowników.

ROZDZIAŁ XI

GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 87

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego na podstawie rocznych planów gospodarczo-finansowych, przy zapewnieniu korzyści swoim członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość w oparciu o ustawę o rachunkowości i politykę rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni.
3. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - a/ fundusz zasobowy,
 - b/ fundusz wkładów budowlanych,
 - c/ fundusz remontowy.
4. Spółdzielnia może tworzyć inne następujące fundusze celowe w tym:
 - a/ fundusze konserwacyjne,
 - b/ fundusz awaryjny,
 - c/ fundusz inwestycyjny,
 - d/ zakładowe fundusze socjalne,
 - f/ fundusze drogowe,
 - g/ fundusze działek,
 - h/ fundusze lokali niemieszkalnych i lokali mieszkalnych,
 - i/ fundusze zabezpieczenia roszczeń i poniesionych nakładów,
 - j/ inne fundusze celowe.
5. Fundusze celowe zapisane w ust. 4 mogą być tworzone wyłącznie na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.
6. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust 3 i 4 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 88

Spółdzielnia rozlicza działalność statutową bez-wynikowo, różnica między kosztami a dochodem z gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub dochody w roku następnym.

§ 89

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w statucie, obowiązują odpowiednie przepisy ustawy.
2. W razie potrzeby Rada Nadzorcza może określić w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach postanowień statutu.

§ 90

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów,
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 91

1. Ilekroć w niniejszym statucie jest mowa o nieruchomości stanowiącej 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 i handlowo-usługowej,
 - 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu związane z funkcjonowaniem osiedla,
 - 3) nieruchomości niezabudowane.

§ 92

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, zgodnie z zasadami określonymi w Regulaminie funduszu remontowego.
3. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków, właścicieli niebędących członkami oraz osób niebędących członkami Spółdzielni.

§ 93

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni.

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.

§ 94

Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 95

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
2. Jednostką rozliczeniową kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz konserwacji jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
3. Wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi poszczególnych nieruchomości ustalony na koniec roku obrotowego rozliczany jest w roku następnym.
4. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości określa regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali.

§ 96

1. Spółdzielnia rozlicza działalność w sposób następujący:
 - 1) działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi tzn. różnica między kosztami a przychodami operacyjnymi łącznie z pozostałymi kosztami i przychodami operacyjnymi, kosztami i przychodami finansowymi stanowi rozliczenie międzyokresowe,
 - 2) pozostałą działalność Spółdzielni rozlicza się ustalając nadwyżkę bilansową (stratę) brutto.
2. Koszty związane z zasobami, stanowią koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowią opłaty eksploatacyjne i czynsze.

§ 97

1. Nadwyżka bilansowa brutto z pozostałej działalności po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych stanowi zysk netto.

2. Nadwyżka bilansowa netto podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia określającej kierunki i kwoty podziału.
Projekt podziału nadwyżki bilansowej, ze szczególnym uwzględnieniem funduszu remontowego, Zarząd przedstawia Walnemu Zgromadzeniu.
3. Nadwyżka bilansowa netto może zostać przeznaczona na:
 - 1) eksploatację zasobów mieszkaniowych,
 - 2) zasilenie funduszu remontowego,
 - 3) zasilenie funduszu zasobowego.

§ 98

1. Strata brutto po zwiększeniu o obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych stanowi stratę netto.
2. Stratę netto na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia pokrywa się z funduszu zasobowego, w części przekraczającej fundusz zasobowy z funduszu udziałowego i innych funduszy własnych Spółdzielni.

§ 99

1. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której będą przeznaczone środki finansowe pochodzące z tego kredytu. Dla skuteczności powyższej czynności wymagana jest pisemna zgoda większości członków Spółdzielni oraz osób posiadających prawo własności lokalu, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.
2. Dopuszcza się czasowe angażowanie wolnych środków pieniężnych na finansowanie wydatków związanych z planowanymi inwestycjami Spółdzielni.

§ 100

Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu zgodnie z zapisami w ustawie o rachunkowości.

§ 101

Roczne sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym Spółdzielni i sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta, o ile zostało zlecone badanie, zostają wyłożone w siedzibie Spółdzielni na 21 dni przed Walnym Zgromadzeniem Spółdzielni.

§ 102

1. W nieuregulowanych w statucie sprawach dotyczących gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości obowiązują odpowiednie przepisy ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy o rachunkowości oraz innych ustaw.
2. Rada Nadzorcza może określić, w miarę potrzeby, w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni.

Postanowienia dodatkowe

§ 103

1. Osoby deklarujące status udziałowca gruntowego lub ich następcy prawni, którzy do dnia 29 czerwca 1998 r. nie dokonali zgodnie z obowiązującymi przepisami zabudowy terenu objętego tym udziałem, tracą uprawnienia wynikające z ustanowienia na ich rzecz udziału gruntowego.
2. Przepis ustępu powyższego stosuje się również wówczas, gdy zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi zagospodarowania przestrzennego, nie jest możliwe lub jest nadmiernie utrudnione zabudowanie nieruchomości objętej udziałem gruntowym domem jednorodzinnym.

ROZDZIAŁ XII

LUSTRACJA

§ 104

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie prowadzenia działań inwestycyjnych lub likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. Jeżeli Spółdzielnia nie podda się badaniu lustracyjnemu przewidzianemu w ust. 1, związek rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza przeprowadza z własnej inicjatywy badanie lustracyjne działalności Spółdzielni na jej koszt.
3. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności, albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub żądania 1/5 członków Spółdzielni.
4. Celem lustracji jest:
 - 1) sprawdzenie przestrzegania przez Spółdzielnię przepisów prawa i postanowień Statutu,
 - 2) zbadanie przestrzegania przez Spółdzielnię prowadzenia przez nią działalności w interesie członków,
 - 3) kontrola gospodarności, celowości i rzetelności realizacji przez Spółdzielnię jej celów ekonomicznych, socjalnych oraz kulturalnych,
 - 4) wskazywanie członkom na nieprawidłowości w działalności organów Spółdzielni,
 - 5) udzielanie organizacyjnej i instruktażowej pomocy w usuwaniu stwierdzonych nieprawidłowości oraz w usprawnieniu działalności Spółdzielni.
5. Lustrację przeprowadza właściwy związek rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza.

§ 105

Lustrator obowiązany jest zawiadomić Radę Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni o rozpoczęciu lustracji. Członkowie Rady Nadzorczej uprawnieni są do uczestniczenia w lustracji.

Lustrator uprawniony jest do przeglądania ksiąg i wszelkich dokumentów podczas lustracji Spółdzielni oraz bezpośredniego sprawdzania jej stanu majątkowego, a organy Spółdzielni i jej pracownicy obowiązani są do udzielania mu żądanych wyjaśnień i wszelkiej pomocy.

§ 106

1. Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który przedkłada Radzie Nadzorczej i Zarządowi Spółdzielni.
2. Protokół sporządzony przez lustratora ma moc dokumentu urzędowego.
3. Na podstawie protokołu z lustracji przeprowadzający ją związek rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza opracowuje wnioski polustracyjne i przekazuje je Zarządowi i Radzie Nadzorczej.
4. Zarząd zobowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni informację o realizacji wniosków polustracyjnych.
5. Zarząd zobowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu w siedzibie Spółdzielni protokół z lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.
6. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni.
7. Szczegółowe przepisy dotyczące lustracji Spółdzielni regulują przepisy ustawy Prawo spółdzielcze.

ROZDZIAŁ XIII

LIKWIDACJA, ŁĄCZENIE, PODZIAŁ I UPADŁOŚĆ SPÓŁDZIELNI

§ 107

Likwidację, łączenie, podział i upadłość Spółdzielni określają przepisy ustawy Prawo spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Niniejszy statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „ODJ” uchwałą nr 8/2026 w dniu 01.06.2026 r.