

STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ

Tekst jednolity
Alwernia 2019

SPIS TREŚCI

	<u>Strona</u>
ROZDZIAŁ I - Postanowienia ogólne	<u>3 - 5</u>
ROZDZIAŁ II - Członkowie Spółdzielni	<u>5 - 13</u>
A. <i>Nabycie członkostwa przez osoby, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu bądź roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.</i>	<u>5 - 7</u>
B. <i>Członkostwo właścicieli lokali</i>	<u>7 - 8</u>
C. <i>Wpisowe i udziały.</i>	<u>8 - 8</u>
D. <i>Rejestr członków.</i>	<u>8 - 9</u>
E. <i>Prawa i obowiązki członków.</i>	<u>9 - 11</u>
F. <i>Ustanie członkostwa</i>	<u>11 - 12</u>
G. <i>Sprawy wewnątrz -spółdzielcze.</i>	<u>12 - 13</u>
ROZDZIAŁ III - Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych	<u>13 - 15</u>
A. <i>Postanowienia ogólne</i>	<u>13 - 13</u>
B. <i>Budowa lokali</i>	<u>13 - 14</u>
C. <i>Sprzedaż lokali w trybie przetargowym</i>	<u>14 - 15</u>
D. <i>Lokale mieszkaniowe i o innym przeznaczeniu, wynajęcie, dzierżawa</i>	<u>15 - 15</u>
ROZDZIAŁ IV - Tytuły prawne do lokali.	<u>15 - 21</u>
A. <i>Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego</i> <i>- Powstanie lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego</i>	<u>16 - 16</u>
B. <i>Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego</i> <i>-Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego</i>	<u>16 - 19</u>
C. <i>Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.</i>	<u>19 - 21</u>
D. <i>Prawo odrębnej własności lokalu.</i> <i>- Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego</i>	<u>21 - 21</u>
E. <i>Prawo odrębnej własności lokalu.</i> <i>- Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego</i>	<u>21 - 22</u>
F. <i>Inne przypadki przeniesienia własności lokalu.</i>	<u>22 - 22</u>
ROZDZIAŁ V - Gospodarka i finanse Spółdzielni.	<u>22 - 33</u>
A. <i>Postanowienia ogólne</i>	<u>22 - 24</u>
B. <i>Zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi</i>	<u>24 - 27</u>
C. <i>Ustalanie i wnoszenie opłat za używanie lokali.</i>	<u>27 - 30</u>
D. <i>Zasady korzystania z lokali</i>	<u>30 - 31</u>
E. <i>Zaległości w opłatach.</i>	<u>31 - 32</u>
F. <i>Naprawy wewnątrz lokali obciążające spółdzielnię lub użytkowników lokali</i>	<u>32 - 33</u>
ROZDZIAŁ VI - Organa Spółdzielni	<u>33 - 47</u>
A. <i>Postanowienia ogólne</i>	<u>33 - 34</u>
B. <i>Walne Zgromadzenie Członków</i>	<u>34 - 41</u>
C. <i>Rada Nadzorcza</i>	<u>41 - 45</u>
D. <i>Zarząd</i>	<u>45 - 47</u>

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa w Alwerni.
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa w Alwerni zwana dalej „Spółdzielnią”, działa na podstawie przepisów:
 - a) Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych /jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami/,
 - b) Ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze /jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami/,
 - c) Ustawy z dnia 24.06.1994 r o własności lokali jedn. tekst: Dz.U.z 2018 poz716
 - d) innych ustaw,
 - e) Statutu.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Alwernia.
2. Terenem działania Spółdzielni jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Spółdzielnia może się zrzeszać w związkach spółdzielczych oraz przystępować do innych organizacji społecznych.
5. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 3

1. Celem spółdzielni jest zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych albo lokali o innym przeznaczeniu, a także zaspokajanie potrzeb gospodarczych, społecznych, oświatowych i kulturalnych osób zamieszkujących nieruchomościach zarządzanych przez spółdzielnię.
2. Przedmiotem działalności spółdzielni jest:
 - a) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członów spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - b) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - c) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - d) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,

- e) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- f) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni,
- g) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni nabytymi na podstawie umowy,
- h) zarządzenie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia członków spółdzielni, na podstawie umowy zawartej z właścicielem (właścicielami) tych nieruchomości,
- i) wynajem nieruchomości na własny rachunek, dzierżawa gruntów stanowiących własność lub będących w wieczystym użytkowaniu spółdzielni,
- j) nabywanie lokali mieszkalnych lub o innym przeznaczeniu w celu ich sprzedaży lub wynajmu.
- k) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami.

§ 4

1. Dla realizacji celów i zadań określonych w § 3 spółdzielni:
 - 1) może prowadzić działalność inwestycyjną,
 - 2) może nabywać potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 3) zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie członków spółdzielni oraz nieruchomościami oddanymi jej w zarząd na podstawie umowy zawartej z właścicielami tych nieruchomości,
 - 4) prowadzi działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z przedmiotem działalności spółdzielni.

§ 5

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

- 1) **„spółdzielni”** – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową w Alwerni;
- 2) **„statucie”** – rozumie się przez to niniejszy Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Alwerni;
- 3) **„Zarządzie”** – rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Alwerni;
- 4) **„Radzie”** – rozumie się przez to Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Alwerni;
- 5) **„członku”** – rozumie się przez to członka Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Alwerni;
- 6) **„ustawie”** – rozumie się przez to ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych /jedn. Tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami/;
- 7) **„lokalu”** – rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy powołanej w § 1 ust. 2 lit. a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali/ jedn.tekst Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz.266 z późniejszymi zmianami/;
- 8) **„lokalu o innym przeznaczeniu”** – rozumie się przez to lokal użytkowy lub garaż;
- 9) **„spółdzielczych prawach do lokali”** rozumie się przez to spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali

- mieszkalnych lub spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
- 10) **„wartości rynkowej lokalu”** – rozumie się przez to wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie przepisów Działu IV Rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. – gospodarce nieruchomościami /jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 z późniejszymi zmianami /.
-
- 11) **„ekspektatywie”** – rozumie się przez to powstające z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu roszczenie członka spółdzielni o ustanowienie odrębnej własności lokalu („ekspektatywa odrębnej własności lokalu”).
- 12) **„osobie bliskiej”** – rozumie się przez to zstępного, wstępного, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
- 13) **„użytkownika lokalu”** – rozumie się przez to osobę, której przysługuje tytuł prawny do –lo lokalu , a w szczególności spółdzielcze prawo do lokalu, prawo własności lokalu lub najemcy
- 14) **„lokalu zamiennym”** – należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m² tej powierzchni.
- 15) **„Delegat”** – rozumie się przez to członka wybranego przez Walne Zgromadzenie do reprezentowania na zjeździe związku

ROZDZIAŁ II

CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

A) Nabycie członkostwa przez osoby, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu bądź roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 6

1. Członkiem spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych, albo miała ograniczoną zdolność do tychże czynności prawnych:
 - a) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z zastrzeżeniem art 3² ust.3 pkt 5,6 Ustawy
 - d) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu. / *ekspektatywa własności* /
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego bądź prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności. / *nie przysługuje jej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego* /

§ 7

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 - a) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - c) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - d) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust.2 i 3 ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust.2 lub 3 ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt „e”,
 - e) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust.4 w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 10 z chwilą nabycia w/w prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
3. Członek jest zobowiązany do poinformowania spółdzielni w terminie 14 dni od zaistnienia okoliczności określonych w § 7 w ust. „a”.
4. W przypadkach określonych w § 7 w ust. „a” Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków, stwierdza nabycie członkostwa, dokonując wpisu w protokole z posiedzenia Zarządu . Wpis ten jest podstawą z mian w rejestrze członków.
5. Jeżeli okoliczności określone w § 7 w ust. „a” zaistniały przed dniem 09.09.2017 r. osoba nie będąca członkiem nabywa członkostwo z mocy prawa z dniem 09.09.2017 r.
6. Osoba, o której mowa w § 7 w ust. „a” jest zobowiązana w terminie 14 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w § 7 w ust. „a” do złożenia w formie pisemnej kwestionariusza osobowego zawierającego następujące jego dane:
 - a) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę,

- b) adres i rodzaj lokalu w zasobach spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie jej przysługiwało prawo,
 - c) miejsca zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w pkt 2,
 - d) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
 - e) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu,
 - f) numer telefonu oraz ewentualnie adres e-mail,
 - g) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w pkt „a”.
7. W przypadku zmiany danych, określonych w ust. 6, członek jest zobowiązany do poinformowania spółdzielni w terminie 14 dni od zaistnienia zmian. W przypadku nie poinformowania spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.
 8. Powyższe ustępy stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do garażu wolno-stojącego.
 9. Zarząd zawiadamia osobę, której to dotyczy o nabyciu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.
 10. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenie się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Osoba wybrana jest członkiem od dnia doręczenia informacji o wyborze.

B) Członkostwo właścicieli lokali.

§ 8

1. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu w budynku stanowiącym współwłasność spółdzielni.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy zapisobiercy i licytanta.
3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu zachowuje członkostwo w spółdzielni.
4. Warunkiem przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu jest złożenie deklaracji.
5. Deklaracja powinna być złożona w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
6. Deklaracja podpisana przez przystępującego do spółdzielni powinna zawierać:
 - a) imiona i nazwisko, miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej jej nazwa i siedzibę adres, rodzaj lokalu w zasobach, do którego przysługuje lub będzie jej przysługiwało prawo,
 - b) adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w pkt. „a”,
 - c) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
 - d) imiona i nazwiska oraz daty urodzenie osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu,

- e) numer telefonu oraz ewentualnie adres email,
 - f) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w pkt. „a”.
7. Wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji członek spółdzielni jest zobowiązany złożyć w formie pisemnej w siedzibie spółdzielni w terminie 14 dni od ich zaistnienia. W przypadku nie poinformowania spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
 8. Przyjęcie w poczet członków właściciela lokalu powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
 9. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków powinna być podjęta na posiedzeniu Zarządu w terminie dwóch miesięcy od dnia złożenia deklaracji.
 10. O uchwale o przyjęciu w poczet członków lub o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony w terminie 2 tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
 11. Odwołanie wnosi się do Rady w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale Zarządu odmawiającej przyjęcia. Rada powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu 3 miesięcy od jego wniesienia i zawiadomić pisemnie odwołującego o treści uchwały w ciągu 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady jest ostateczna w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym.
 12. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.
 13. Jeżeli prawo określone w ust. 12 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są członkami spółdzielni, osoby te pozostają członkami spółdzielni.

C) Wpisowe i udziały.

§ 9

1. Od dnia 09.09.2017 r. członek spółdzielni nie wnosi wpisowego i udziałów.
2. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
3. Zwrot wpłaconych udziałów możliwy jest jedynie w przypadku ustania członkostwa w spółdzielni, na wniosek pisemny Członka Spółdzielni po zakończeniu roku obrachunkowego i zatwierdzeniu sprawozdania finansowego spółdzielni przez Walne Zgromadzenie Członków.

D) Rejestr członków.

§ 10

1. Zarząd Spółdzielni lub osoba przez niego upoważniona prowadzi w formie pisemnej lub elektronicznej rejestr członków zawierający:
 - a) imię i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę,
 - b) adres i rodzaj lokalu w zasobach spółdzielni, do którego przysługuje jej prawo,

- c) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej jej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w punkcie „b”,
 - d) zadłużenie z tytułu opłat za korzystanie z lokalu,
 - e) zmiany danych określonych w punktach „a”, „b”, „c”, „d”,
 - f) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
 - g) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania,
2. Członek spółdzielni, jego małżonek, wierzyciel członka lub spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr w obecności pracownika spółdzielni.

E) Prawa i obowiązki członków.

§ 11

1. Członkowi spółdzielni przysługują uprawnienia wynikające z postanowień statutu, przepisów ustawy i prawa spółdzielczego oraz innych ustaw.
2. Członek spółdzielni uprawniony jest w szczególności do:
 - a) wybierania i bycia wybieranym do organów spółdzielni, z wyłączeniem członków, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych,
 - b) ubiegania się o zawarcie ze spółdzielnią umów:
 - aa) o budowę lokalu,
 - bb) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - cc) o ustanowienie odrębnej własności lokalu,na warunkach określonych w niniejszym statucie i w ustawie,
 - c) ubiegania się o zawarcie ze spółdzielnią umowy przeniesienia własności lokalu, jeżeli przysługuje mu do tego lokalu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub garażu,
 - d) kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat za używanie lokali,
 - e) korzystania z wszelkich urządzeń i usług spółdzielni osobiście a także przez członków rodziny i osoby wspólnie zamieszkałe,
 - f) zaznajomienia się z rejestrem członków,
 - g) otrzymania od spółdzielni odpisu statutu i obowiązujących w spółdzielni regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi.
 - h) brania czynny udział w życiu spółdzielni, zgłaszać wnioski w sprawach związanych z realizacją przez spółdzielnię jej zadań i domagać się rozpatrzenia tych wniosków przez właściwe organy spółdzielni,
 - i) dochodzenia swoich uprawnień w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym i na drodze sądowej
 - j) zgłoszenia w trybie art. 8³ ust.10 ustawy projektów uchwał i żądań zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku Walnego Zgromadzenia,
 - k) zgłaszania poprawek do projektów uchwał w trybie art. 8³ ust. 12 ustawy,
 - l) żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w trybie art. 8³ ust. 2 pkt.2 ustawy.
3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.

4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi w szczególności wówczas, gdy umowy te zawierają dane podlegające ochronie na podstawie Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady UE 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych, w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE lub informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa (osoby trzeciej) – zgodnie z art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (t.j. Dz.U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 z późn. zm.), o ile przedsiębiorca ten zastrzegł poufność informacji zamieszczonych w umowie.
5. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do Sądu Rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
6. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt 7, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Zasady odpłatności ustala Zarząd w drodze uchwały.
7. Spółdzielnia prowadzi stronę internetową zawierającą podstawowe informacje o pracy jej organów z uwzględnieniem zapisów w § 11 p. 4 niniejszego statutu. mówiących o bezpieczeństwie danych osobowych
8. Członek spółdzielni chcący uzyskać informacje drogą telefoniczną od pracownika spółdzielni w zakresie tematów objętych bezpieczeństwem danych osobowych zobligowany jest do podania swojego kodu identyfikacyjnego.

§ 12

Członek jest obowiązany w szczególności:

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

12. udostępnić lokal w celu kontroli sprawności technicznej zainstalowanych w tym lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz dokonania odczytu wskazań tych urządzeń,
13. pokrywać koszty zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal poprzez wniesienie wkładu mieszkaniowego bądź budowlanego określonego w umowie.
14. Korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
15. Korzystać z lokali mieszkalnych , pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym i w taki sposób aby nie powodować niebezpieczeństwa dla współmieszkańców budynku,
16. W pełni pokrywać koszty nabycia przez Spółdzielnię na własność wieczystego użytkowania gruntów na których są budynki , do których przysługują członkom prawa do lokali.
17. Dbać o dobro Spółdzielni, jej rozwój oraz poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenia

F. Ustanie członkostwa.

§ 13

Członkostwo spółdzielni ustaje na skutek:

1. wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu,
2. śmierci osoby fizycznej lub ustania osoby prawnej,
3. ustania członkostwa z mocy prawa w odniesieniu do:
 - a) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - c) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - d) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
4. likwidacji spółdzielni,
5. orzeczenia sądu.

§ 14

Wystąpienie za wypowiedzeniem

1. Członek spółdzielni będący właścicielem lokalu może w każdym czasie wystąpić z niej za wypowiedzeniem.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego, następującego po dniu zgłoszenia wypowiedzenia. Na wniosek członka spółdzielni termin wypowiedzenia może być skrócony przez Zarząd.
3. Za datę wystąpienia członka ze spółdzielni uważa się następny dzień, po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Członek może cofnąć wypowiedzenie przed jego rozpatrzeniem przez Zarząd Spółdzielni.

§ 15

Skreślenie z rejestru członków.

1. Zarząd Spółdzielni skreśla zmarłego członka z rejestru członków spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną, będącą członkiem spółdzielni, Zarząd spółdzielni skreśla z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania zgodnie z § 13 p2 niniejszego statutu

3. W przypadkach określonych w punktach 1 i 2 Zarząd stwierdza wymienione okoliczności na posiedzeniu i stanowi to podstawę wpisu w rejestrze członków.

§ 16

Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia uchwały przez właścicieli lokali na podstawie art. 24¹ ustawy, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały określonej w zdaniu poprzednim, chyba że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.

§ 17

Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.

§ 18

Jeżeli członkowi przysługuje w spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu, będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w spółdzielni.

§ 19

W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w §§ 14-17 Zarząd spółdzielni, na podstawie oryginałów potwierdzających ustanie członkostwa, na posiedzeniu Zarządu, dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmiany w rejestrze członków.

§ 20

W przypadku ustania członkostwa na podstawie § 13 pkt 4, 5 Zarząd zawiadamia w formie pisemnej o ustaniu członkostwa osobę, której to dotyczy, w terminie dwóch miesięcy, na wskazany przez nią adres.

§ 21

1. W terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, członek bądź osoba nie będąca 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 tego lokalu.
2. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego i lokalu o innym przeznaczeniu.

G. Postępowanie wewnątrz-spółdzielcze.

§ 22

1. Wnioski, pisma bądź inne dokumenty kierowane przez członka do Zarządu Spółdzielni, powinno być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca. Kierowane do Rady Nadzorczej w ciągu 2 miesięcy
2. Jeżeli rozpatrzenie w/w spraw w wyznaczonym terminie nie będzie możliwe do zrealizowania / ze względu na jego skomplikowanie i pracochłonność/, Zarząd obowiązany jest zawiadomić o tym zainteresowanego członka, wskazując jednocześnie termin, w którym wniosek zostanie rozpatrzony. Termin ten nie może być dłuższy niż 3 miesiące.

§ 23

1. O sposobie załatwienia wniosku członek powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 2 tygodni od jego rozpatrzenia przez Zarząd.
2. Pismo zawiadamiające o negatywnym załatwieniu wniosku powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o treści § 24 statutu i o skutkach nie zachowania określonego tam terminu.
3. Uchwały organów spółdzielni, których doręczenie przewiduje statut, powinny być doręczone za potwierdzeniem odbioru.
4. Spółdzielnia doręcza członkowi pisma pod wskazany przez niego adres. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu, uważa się za doręczone prawidłowo. W takim przypadku za dzień doręczenia uznaje się dzień zwrotu przesyłki przez pocztę.

§ 24

1. Członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 2 tygodni od zawiadomienia go o stanowisku Zarządu w sposób określony w § 23 statutu.
2. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu 3 miesięcy od jego wniesienia.
3. Zainteresowany członek powinien być zawiadomiony o czasie i miejscu posiedzenia Rady Nadzorczej przynajmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia, na którym będzie rozpatrywane jego odwołanie.
4. Nieobecność zainteresowanego członka nie wstrzymuje rozpatrzenia sprawy, jeżeli został on zawiadomiony w sposób określony w ust. 3. To samo dotyczy sytuacji, w której zawiadomienie nie mogło być doręczone, ponieważ członek nie zawiadomił spółdzielni o zmianie adresu.
5. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym. Odpis tej uchwały doręcza się zainteresowanemu członkowi w ciągu 2 tygodni od jej podjęcia wraz z uzasadnieniem.

§ 25

1. Od uchwały w sprawie między członkiem a spółdzielnią podjętej w pierwszej instancji przez Radę Nadzorczą, członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty otrzymania odpisu uchwały.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało doręczone spółdzielni przynajmniej na 15 dni przed terminem Zebrania.

§ 26

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

ROZDZIAŁ III

ZASPOKAJANIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH

Postanowienia ogólne

§ 27

1. Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków, spółdzielnia może :
 - a) budować lokale mieszkalne w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do tych lokali lub prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego albo lokalu o innym przeznaczeniu,
 - b) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni,
 - c) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni,
 - d) zbywać na rzecz członków spółdzielni prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji spółdzielni, do których wygasły prawa spółdzielcze dotychczasowych użytkowników lokali,
 - e) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni,
 - f) w ramach możliwości realizować zamianę lokalu mieszkalnego o statusie lokatorskim na inny lokal mieszkalny również o statusie lokatorskim.
 - g) pierwszeństwo w uzyskaniu zwolnionego lokalu mieszkalnego przysługuje członkom oczekującym na mieszkanie na podstawie podpisanej wcześniej umowy.
2. Spółdzielnia może budować i nabywać lokale na warunkach komercyjnych.
3. Nabywać i zbywać budynki lub lokale mieszkalne lub lokale o innym przeznaczeniu własne w innych zasobach

B. Budowa lokali

§ 28

1. Podejmowanie przez spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych wymaga uprzedniego zatwierdzenia ich założeń organizacyjno-finansowych przez Radę Nadzorczą.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:

- a) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
- b) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
- c) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.

§ 29

1. Przed rozpoczęciem każdej inwestycji mieszkaniowej Rada Nadzorcza zatwierdza plan rzeczowo finansowy inwestycji oraz uchwała regulamin rozliczania inwestycji mieszkaniowej i ustalania kosztu budowy poszczególnych lokali.
2. Regulamin, o którym mowa w ust. 1 powinien zostać udostępniony każdej osobie ubiegającej się o zawarcie ze spółdzielnią przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu.

§ 30

1. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia kosztu budowy poszczególnych lokali, dokonuje się ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, obejmującego budynki i towarzyszące im roboty zewnętrzne, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych.
2. Końcowe rozliczenie zadania inwestycyjnego winno zostać sporządzone przez spółdzielnię po zakończeniu odbioru końcowego całości robót budowlanych wchodzących w zakres tego zadania, nie później jednak niż w terminie 6 miesięcy od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie tego budynku.

§ 31

Z osobą zwaną w dalszej części „Inwestorem”, ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu na warunkach komercyjnych, spółdzielnia zawiera przedwstępną umowę sprzedaży lokalu. Umowa ta, zawarta w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:

1. zobowiązanie inwestora do zapłaty ceny w wysokości nie mniejszej niż koszty zadania inwestycyjnego, w części przypadającej na jego lokal oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową – określonych w umowie,
2. określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
3. inne postanowienia określone w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów, w ustawie o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz w statucie lub wydanym na jego podstawie regulaminie.

C. Sprzedaż lokalu w trybie przetargu.

§ 32

1. Spółdzielnia obowiązana jest ogłosić przetarg na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Ogłoszenie przetargu winno nastąpić nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej oraz przez

zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie spółdzielni i na jej stronie internetowej.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Tryb i zasady odbywania przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

D. Wynajmowanie lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu oraz dzierżawienie gruntów.

§ 33

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie ustanowiła spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom spółdzielni i osobom nie będącym członkami spółdzielni. Szczegółowe postanowienia dotyczące wynajmowania lokali mieszkalnych zawiera regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Spółdzielnia może zawrzeć umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu z dotychczasowym najemcą. Warunkiem zawarcia umowy jest wpłata wartości rynkowej lokalu przez dotychczasowego najemcę. Jest ona ustalana przez rzeczoznawcę majątkowego na koszt najemcy przed zawarciem przedwstępnej umowy przeniesienia własności i nie ulega zmianie przy zawarciu umowy przyrzeczonej. Spłata wartości rynkowej może być przez Spółdzielnię rozłożona na raty na okres nie dłuższy niż 30 lat. Na poczet wartości rynkowej lokalu może być zaliczona kaucja zabezpieczająca wpłacona przez najemcę.

§ 34

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale o innym przeznaczeniu i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Warunki wynajmu lokali o innym przeznaczeniu i miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym są określone w umowie zawieranej przez spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Zasady najmu lokali oraz dzierżawy gruntów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

ROZDZIAŁ IV

TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego *Powstanie w/w prawa*

§ 35

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w niniejszym statucie.
2. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego powinna być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne i nie podlega egzekucji.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a spółdzielnią.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

B. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 36

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa w przypadku:
 - a) śmierci osoby, której przysługuje prawo do lokalu, chyba że prawo przysługuje małżonkom,
 - b) orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu tego prawa.
2. Spółdzielnia, reprezentowana przez Zarząd, może wystąpić do sądu z żądaniem orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku:
 - a) zaległości dotyczących opłat, o których mowa w § 68 ust.1 i 3 statutu za okres co najmniej 6 miesięcy
 - b) rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo
 - c) niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.
3. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z wnoszeniem opłat, o których mowa w § 68 ust.1 i 3 statutu nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięcie rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszczy wszystkie zaległe opłaty. Przez zaległe opłaty rozumie się: zaległości bieżące i zasądzone przez sąd, odsetki, opłaty sądowe i egzekucyjne.
4. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje wspólnie małżonkom, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 3 i 4 stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym

mowa w ust.4, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 37

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem ust.2 § 37 statutu, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zgodnie z Regulaminem przetargu na określenie ceny rynkowej lokali mieszkalnych w SML-W w Alwerni uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i zgłoszenia się osób bliskich spółdzielni, które nie złożyły zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu nie później niż w ciągu roku od dnia opróżnienia lokalu.
3. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu na stronie internetowej, w gablotach budynków mieszkalnych, w siedzibie Spółdzielni oraz przez publikację w prasie lokalnej.
4. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - a) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ ustawy,
 - b) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
5. Spółdzielnia może unieważnić przetarg bez podania przyczyn do momentu przeniesienia własności lokalu bez prawa dochodzenia jakichkolwiek roszczeń przez uczestników przetargu.
6. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym, obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 38

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy lokal ten nie podlega zbyciu w drodze przetargu, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Przez wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu rozumie się wartość rynkową lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust.1, warunkiem zwrotu wartości wkład mieszkaniowego albo jego części jest:
 - a) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
 - b) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nie opróżnienia lokalu.

4. W przypadku, o którym mowa w ust.3 pkt a, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 68 ust. 1 i 3 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
5. Członek spółdzielni, zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust.1, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
6. Przez określone w ust. 5 wniesienie wkładu mieszkaniowego rozumie się również przedstawienie przez zobowiązanego rozliczenia z wszystkimi uprawnionymi do zwrotu wkładu określonego w ust.1.
7. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 39

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 67 ust. 1 i 3 statutu.

§ 40

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Nie narusza to uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
2. Małżonek o którym mowa w ust.1 w umowie przeniesienia własności zobowiązuje się do dokonania rozliczeń bezpośrednio z ewentualnymi spadkobiercami.

§ 41

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w innych przypadkach określonych w statucie, rozszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
3. Umowy, o których mowa w ust. 1 zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub w przydziale lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba bliska zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu,

wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o orzeczeniu Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 67 ust. 1 i 3 statutu.

§ 42

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

C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 43

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

§ 44

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

§ 45

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po

potrąceniu należności wymienionych w § 48 ust.2 statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 46

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

§ 47

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 74 statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu lub osób z nim zamieszkałych, przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, występuje Zarząd spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej do właściwego Sądu.

§ 48

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu oraz koszty zorganizowania przetargu. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się również kwotę zaległych opłat, o których mowa w § 67 ust. 1 i 3 statutu.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo.

§ 49

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie

spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.

2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

D. Prawo odrębnej własności lokalu.

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

§ 50

1. Na pisemne żądanie członka któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - a) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
 - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 67 ust. 1 i 3 statutu.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 51

1. Wyliczone przez spółdzielnię wpłaty, o których mowa w § 50 ust.1 statutu, członek obowiązany jest wpłacić do spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Brak wpłaty wstrzymuje realizację wniosku.

E. Prawo odrębnej własności lokalu.

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

§ 52

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - a) spłaty przypadającej na ten lokal zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
 - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 67 ust. 1 i 3 statutu.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu

§ 53

Wyliczone przez spółdzielnię spłaty, o których mowa w § 52 ust.1 statutu, członek obowiązany jest wpłacić do spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu. Brak wpłaty wstrzymuje realizację wniosku.

F. Inne przypadki przeniesienia własności lokalu.

§ 54

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu, albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu, po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

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

§ 55

1. Wpływy ze spłat przypadającej na lokal części umorzenia kredytu, w przypadku skorzystania przez spółdzielnię ze środków publicznych lub innych środków, przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego ten lokal.

2. Osoba, która na podstawie ustawy może żądać ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, w razie bezczynności spółdzielni, może wystąpić do sądu z powództwem na podstawie art. 64 Kodeksu cywilnego w związku z art. 1047 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego. Koszty sądowe oraz koszty zastępstwa procesowego pokrywa spółdzielnia.

ROZDZIAŁ 5

GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

A. Postanowienia ogólne.

§ 56

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni.

2. Spółdzielnia prowadzi statutową działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi pozostającymi w jej zarządzie na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy.

3. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

§ 57

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

§ 58

1. Zasadniczymi funduszami tworzonymi w spółdzielni są:
 - a) fundusz udziałowy, który powstał przed dniem 09.09.2017 r. z wpłat udziałów członkowskich i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - b) fundusz zasobowy, który powstał przed dniem 09.09.2017 r. z wpłat wpisowego, wnoszonych przez członków i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - c) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych, który powstał przed dniem 09.09.2017r. z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
 - d) fundusz remontowy, powstający z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wnoszonych przez członków spółdzielni i właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni.
2. Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze celowe:
 - a) fundusz społeczno – oświatowo-kulturalny, powstający z wpłat członków oraz innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - b) fundusz na spłatę kredytów długoterminowych.
 - c) fundusz świadczeń socjalnych, tworzony według odrębnych przepisów.
3. Fundusze własne, inne niż określone w ust. 1 i 2, mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej, w ramach obowiązujących przepisów.
4. Szczegółowe zasady gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 i 2, określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

§ 59

1. Różnica między przychodami, a kosztami z tytułu eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

§ 60

1. Zysk spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. może być ona przeznaczona na:
 - a) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w

zakresie obciążającym członków – w części dotyczącej pożytków z mienia spółdzielni oraz przychodów z własnej działalności gospodarczej

- b) zwiększenie funduszu remontowego
- c) zwiększenie funduszu zasobowego
- d) prowadzenie działalności inwestycyjnej
- e) zwrot członkom Spółdzielni

§ 61

1. Stratę bilansową spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz z innych funduszy spółdzielni w następującej kolejności:
 - a) funduszu udziałowego
 - b) funduszu remontowego
2. Pokrycie straty obciążające fundusz, każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 62

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

§ 63

1. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy. Po zakończeniu roku obrotowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe, w tym bilans i rachunek wyników.
2. Roczne sprawozdanie podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym przedmiocie podejmuje Rada Nadzorcza.
3. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i wg zasad określonych w odrębnych przepisach.
4. Przepisy ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przy łączeniu lub podziale spółdzielni
5. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu spółdzielni na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi sprawozdaniami.

B. Zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§ 64

Zarząd Spółdzielni zarządza zasobami mieszkaniowymi, a w szczególności:

1. nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni,
2. nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, w których co najmniej jeden samodzielny lokal stanowi własność spółdzielni,
3. lokalami stanowiącymi odrębną własność, położonymi w obrębie nieruchomości, o których mowa w pkt 2,
4. nieruchomościami nie będącymi własnością spółdzielni:
 - a. jeżeli właściciele tak zdecydowali w uchwale podjętej na mocy art. 27 ustawy,
 - b. na podstawie umowy cywilno-prawnej.

§ 65

1. Ilekroć w niniejszym statucie jest mowa o nieruchomości stanowiącej mienie spółdzielni – rozumie się przez to będące własnością spółdzielni:
 - a) nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach mieszkalnych, służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - b) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu, związane z funkcjonowaniem osiedla,
 - c) nieruchomości niezabudowane.
2. Spółdzielnia gospodaruje nieruchomościami stanowiącymi jej mienie poprzez utrzymywanie ich w należyтым stanie technicznym i eksploatację, a także udostępnianie do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie danego osiedla lub budynku
3. Gospodarowanie nieruchomościami, o których mowa w ust. 1 pkt. 1, polega w szczególności na czerpaniu pożytków prawnych z wynajmowania budynków oraz lokali o innym przeznaczeniu, a także z dzierżawy gruntów stanowiących własność lub pozostających w jej użytkowaniu wieczystym. Dochody uzyskane z działalności gospodarczej opisanej w zdaniu poprzedzającym, spółdzielnia może przeznaczyć na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, a także na częściowe obniżenie opłat eksploatacyjnych lub odpisów na fundusz remontowy obciążających użytkowników lokali będących członkami spółdzielni.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w ust 1 pkt. 2 i 3, obciążają wszystkich użytkowników lokali.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania budynków i lokali wykorzystywanych przez spółdzielnię na cele administracyjne lub techniczne (np. biura, warsztaty, magazyny, pomieszczenia socjalne dla pracowników, garaże) obciążają wszystkich użytkowników lokali położonych w zasobach mieszkaniowych spółdzielni.

§ 66

1. Podstawową jednostką gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni jest nieruchomość zabudowana, stanowiąca przedmiot oddzielnej uchwały Zarządu, podjętej na podstawie art. 42 i 43 ustawy, zwana dalej „nieruchomością”.
2. Od dnia ustanowienia w nieruchomości, o której mowa w ust. 1, odrębnej własności co najmniej jednego lokalu, nieruchomość ta staje się „nieruchomością wspólną” w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali.

3. Spółdzielnia obowiązana jest do prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji przychodów i kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją tej nieruchomości, w tym również ewidencji wpływów i wydatków na poczet funduszu remontowego.
4. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 67

1. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, o których mowa w § 66 pkt. 1 statutu, zalicza się w szczególności:
 1. opłaty za użytkowanie wieczyste, obciążające tę nieruchomość
 2. podatek od nieruchomości, obciążający tę nieruchomość,
 3. koszty ubezpieczenia budynku,
 4. koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych i wejść do budynku oraz zasilania pomp obiegowych kotłowni .
 5. koszty sprzątania części wspólnych nieruchomości,
 6. koszty centralnego ogrzewania części wspólnych budynku,
 7. koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
 8. koszty wywozu nieczystości,
 9. koszty remontów i konserwacji budynku,
 10. koszty obowiązkowych przeglądów budynku i badań sprawności instalacji technicznych budynku, określonych w prawie budowlanym,
 11. koszty remontów i konserwacji anteny zbiorczej lub instalacji telewizji kablowej,
 12. koszty utrzymania terenów zielonych, chodników i dróg dojazdowych,
 13. koszty remontów i konserwacji instalacji gazowej,
 14. koszty remontów i konserwacji instalacji elektrycznej,
 15. koszty remontów i konserwacji instalacji wod-kan,
 16. koszty remontów i utrzymania parkingów i zatok postojowych
2. Wymienione w ust. 1 koszty utrzymania nieruchomości, w zakresie stanowiącym – w rozumieniu art. 3 pkt 7a i 8 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane /t.j. Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm./ – przebudowę lub remont substancji budowlanej budynku lub znajdujących się w nim instalacji i urządzeń technicznych, finansowane są w ciężar funduszu remontowego, natomiast w zakresie napraw i bieżącej konserwacji – w ciężar opłaty eksploatacyjnej uiszczanej przez użytkowników lokali położonych w obrębie danej nieruchomości.
3. Do pożytków i innych przychodów uzyskiwanych z nieruchomości zalicza się w szczególności przychody z tytułu:
 1. dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub elewacji budynku pod urządzenia reklamowe,
 2. wynajmu pomieszczeń stanowiących część wspólną budynku,
 3. dzierżawy albo najmu niezabudowanej części nieruchomości wspólnej pod budynki lub urządzenia handlowo – usługowe,
 4. dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub pomieszczeń wspólnych pod anteny przekaźnikowe sieci komórkowych lub urządzenia odbiorcze telewizji kablowej,
 5. wypłaty odszkodowań przez firmy ubezpieczeniowe,
 6. opłaty otrzymywane za korzystanie ze służebności gruntowych, obciążających daną nieruchomość.
4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości pozostającej w zarządzie spółdzielni, a przychodami z opłat za używanie lokali, o których mowa

w § 70 statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.

§ 68

1. Do kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności, zalicza się w szczególności:
 1. koszty centralnego ogrzewania,
 2. koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
 3. koszty wywozu nieczystości stałych,
 4. koszty remontów i konserwacji tego lokalu,
 5. koszty okresowych przeglądów znajdujących się w lokalu instalacji technicznych,
 6. koszt podatku od nieruchomości, w części odpowiadającej udziałowi lokalu w nieruchomości wspólnej,
 7. koszty wymiany i legalizacji urządzeń pomiarowych lub podzielników, mierzących dostawy mediów do lokalu.
2. Koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją lokalu ustala się na podstawie urządzeń pomiarowych lub przy zastosowaniu norm przeliczeniowych na poszczególne lokale, liczbę osób zamieszkałych w lokalu, a także inne jednostki rozliczeniowe.

§ 69

1. Ponoszone przez spółdzielnię koszty, których nie można powiązać z bezpośrednimi kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi ani też z kosztami prowadzonej przez spółdzielnię innej działalności gospodarczej, stanowią koszty ogólnego zarządu spółdzielni. Podziału (przypisu) kosztów ogólnego zarządu spółdzielni na poszczególne rodzaje działalności i nieruchomości pozostające w zasobach mieszkaniowych spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza.

C. Ustalanie i wnoszenie opłat za używanie lokali.

§ 70

1. Wysokość stawek opłaty za używanie lokalu – zwanej dalej „opłatą eksploatacyjną” – oraz wysokość odpisu na fundusz remontowy, spółdzielnia ustala i rozlicza oddzielnie dla każdej nieruchomości, o której mowa w § 66 ust. 1 statutu.
2. Podział opłaty za używanie lokali na opłatę eksploatacyjną i odpis na fundusz remontowy, dokonywany jest proporcjonalnie do udziału kosztów remontów (w rozumieniu tego terminu ustalonym w § 67 ust. 2 statutu) w łącznych kosztach eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości.
3. Wysokość opłat i odpisów, o których mowa w ust. 1, ustalana jest przez Radę Nadzorczą z uwzględnieniem postanowień niniejszego rozdziału, na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni, przewidzianych do poniesienia w danym roku, sporządzanego z podziałem na poszczególne nieruchomości.
4. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i rozliczania tych kosztów, a także zasady ustalania wysokości opłat za lokale i odpisów na fundusz remontowy – określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

§ 71

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

§ 72

Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymywaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

§ 73

1. W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości nastąpiło ustanowienie odrębnej własności jednego lub większej liczby lokali (jednakże nie wszystkich) i co najmniej jeden z właścicieli lokali wypowiedział członkostwo w spółdzielni:
 - a) ewentualne pożytki prawne lub inne przychody, jakie nieruchomość ta przynosi (w rozumieniu § 67 ust. 3 statutu), służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, a w części przewyższającej te wydatki przypadają właścicielom lokali (w tym również spółdzielni) proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej,
 - b) właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni:
 - aa/ pokrywają koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, o których mowa w § 68 statutu,
 - bb/ uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, o których mowa w § 67 ust. 1 statutu,
 - cc/ uczestniczą w pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w danych budynkach lub osiedlu, o których mowa w § 65 ust. 4 i 5 statutu.
 - c) pozostali użytkownicy lokali położonych w obrębie nieruchomości ponoszą opłaty za używanie ich lokali ustalone na zasadach określonych w § 65 ust. 4 statutu, z wyłączeniem postanowień § 92 ust. 1 statutu.
2. Sumę kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, dzieli się na poszczególne lokale proporcjonalnie do udziałów właścicieli lokali wyodrębnionych w nieruchomości wspólnej i udziałów pozostających własnością spółdzielni.
3. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej jego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach, stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
4. Na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1 pkt 2, właściciele lokali uiszczają miesięczne zaliczki w wysokości stawki opłaty eksploatacyjnej pobieranej przez spółdzielnię od pozostałych użytkowników lokali, położonych w tej nieruchomości. Obowiązani są również do wnoszenia odpisów na fundusz remontowy, w wysokości stawki ustalonej dla danej nieruchomości.

§ 74

1. Opłaty i odpis na fundusz remontowy, o których mowa w §§ 70-73 Statutu za każdy dany miesiąc winny być uiszczane do ostatniego dnia tego miesiąca
2. Obowiązek uiszczania opłaty powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członka, a ustaje z dniem opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.
3. Osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat, o których mowa w ust. 1, na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni.
4. Zmiany wysokości opłat:
 - a) o zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni oraz osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
 - b) W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów nie zależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić członków i właścicieli lokali co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
6. Członkowie spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, o którym mowa w §§ 22–26 Statutu lub bezpośrednio na drodze sądowej.
7. Właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni oraz osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
8. W przypadku wystąpienia na drogę sądową przez osoby, o których mowa w ust. 6 i 7 ponoszą one opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.
9. Za opłaty, o których mowa w ust. 1, solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 9, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 75

1. Od nie wpłaconych w terminie to jest do ostatniego dnia danego miesiąca należności, o określonych w „Regulaminie zasad windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali SML-W w Alwerni” .
2. Warunki odstąpienia od dochodzenia odsetek, o których mowa w ust. 1, określa w/w regulamin.

§ 76

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

D. Zasady korzystania z lokali

§ 77

1. Spółdzielnia obowiązana jest wydać lokal członkowi albo właścicielowi lokalu nie będącemu członkiem spółdzielni w stanie nadającym się do zamieszkania, chyba że osoba ta wyraziła na piśmie zgodę na wykończenie, adaptację lub remont lokalu we własnym zakresie.
2. Spółdzielnia jest obowiązana do zapewnienia działania urządzeń technicznych w budynku umożliwiających korzystanie z oświetlenia, ogrzewania, kanalizacji, wody, gazu, wind, anten zbiorczych, oraz do utrzymania w należyтым stanie porządku i czystości pomieszczeń oraz urządzeń budynku, przeznaczonych do wspólnego użytku a także otoczenia budynku.

§ 78

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii.
2. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
4. Po wcześniejszym uzgodnieniu z nią terminu, osoba korzystająca z lokalu powinna udostępnić spółdzielni lokal w celu:

5. dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
6. zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo osobę nie będącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni.

§ 79

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

§ 80

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

E. Zaległości w opłatach.

§ 81

1. Jeżeli użytkownik lokalu zalega z opłatami za używanie lokalu za okres co najmniej trzech miesięcy, Zarząd upoważniony jest do podjęcia działań mających ograniczenie korzystania z CO w lokalu, do którego ten użytkownik posiada tytuł prawny.
2. W przypadku długotrwałych, co najmniej sześciomiesięcznych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 67 ust. 1, 2, 3 Statutu, członka spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub uporczywego wykraczania przez tego użytkownika lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lo-

kali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.

3. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą opłat, o których mowa w § 67 ust. 1, 2, 3 Statutu, co najmniej za okres sześciu miesięcy lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje Zarząd na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

F. Naprawy wewnątrz lokali obciążające spółdzielnię lub użytkowników lokali

§ 82

1. Podstawowy zakres obowiązków spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany:
 - 1) wewnętrznej instalacji wodociągowej do licznika, a w lokalach, w których nie ma licznika, do pierwszego zaworu,
 - 2) instalacji gazowej do licznika,
 - 3) instalacji centralnego ogrzewania, z wyjątkiem lokali, w których zainstalowane jest ogrzewanie etażowe,
 - 4) instalacji kanalizacyjnej ograniczonego jedynie do pionu kanalizacyjnego,
 - 5) instalacji elektrycznej do licznika,
 - 6) instalacji anteny zbiorczej lub telewizji kablowej z wyjątkiem osprzętu,
 - 7) domofonu z wyłączeniem montażu aparatów w lokalach mieszkalnych.
2. Na mocy uchwały Rady Nadzorczej spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 1, o ile uzyska na ten cel dodatkowe środki finansowe.
3. Naprawy i konserwacje wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków spółdzielni, obciążają użytkowników tych lokali. Użytkownicy lokali obowiązani są w szczególności do:
 - 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych, okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawy i wymiany okien i drzwi,
 - 3) naprawy urządzeń techniczno – sanitarnych w lokalu, włącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 5) naprawy uszkodzonych tynków ścian i sufitów oraz ich malowania lub tapetowania,
 - 6) malowania drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją,
 - 7) zakupu aparatów domofonowych.
 - 8) wymiany lub legalizacji wodomierzy oraz podzielników centralnego ogrzewania.
4. Naprawy wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkowników lokali lub osób wspólnie z nimi zamieszkałych, obciążają użytkowników lokali.
5. Naprawy wewnątrz lokali zaliczone do obowiązków użytkowników lokali oraz odnowienia pomieszczeń lokalu mogą być wykonywane przez spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego użytkownika lokalu, nie objętą opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

§ 83

Szczegółowe postanowienia, dotyczące podziału obowiązków związanych z naprawą i konserwacją lokali oraz z dokonywaniem rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań, określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

ROZDZIAŁ VI

ORGANY SPÓŁDZIELNI

I. Postanowienia ogólne.

§ 84

1. Organami spółdzielni są:
 - a. Walne Zgromadzenie,
 - b. Rada Nadzorcza,
 - c. Zarząd
2. Delegacja Spółdzielni wynika z faktu jej ewentualnego udziału w Związku Rewizyjnym bądź innej organizacji zrzeszającej spółdzielni mieszkaniowej i możliwości wyboru przez WZCZ osoby reprezentującej Spółdzielnię na zjazdach w/w organizacji.
3. Podstawowym zadaniem wszystkich organów spółdzielni jak i delegata jest ochrona praw członków wynikających z przepisów Ustawy "Prawo Spółdzielcze", Ustawy „O Spółdzielniach mieszkaniowych” oraz postanowień statutu.

§ 85

1. W obradach Walnego Zgromadzenia na prawach członka Organu Spółdzielni mają prawo brać udział wyłącznie:
 - a. członkowie Spółdzielni z wyjątkiem członków ubezwłasnowolnionych i małoletnich.
 - b. pełnomocnicy reprezentujący osoby fizyczne i prawne będące członkami spółdzielni.
 - c. opiekunowie prawni reprezentujący osoby ubezwłasnowolnione lub małoletnie będące członkami spółdzielni
 - d. przedstawiciele ustawowi reprezentujący osoby małoletnie będące członkami spółdzielni.
2. W skład Rady Nadzorczej mogą być wybrani wyłącznie :
 - a. członkowie Spółdzielni z wyjątkiem członków ubezwłasnowolnionych i małoletnich oraz pracowników Spółdzielni
 - b. pełnomocnicy reprezentujący osoby prawne, które są członkami spółdzielni
3. W skład Zarządu wchodzić mogą osoby pełnoletnie mające pełną zdolność do czynności prawnych.
4. Delegatem może zostać wybrana osoba będąca:
 - a. członkiem Spółdzielni z wyjątkiem członków ubezwłasnowolnionych i małoletnich.
 - b. pełnomocnikiem reprezentującym osobę prawną będącą członkiem spółdzielni
5. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.

§ 86

1. Wybory do Rady Nadzorczej Spółdzielni oraz delegata dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów
2. Odwołanie członka Rady bądź delegata przed upływem kadencji następuje w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów ogólnej liczby osób mających status pełnoprawnego uczestnika obrad WZCZ
3. Na listach kandydatów do organów spółdzielni obowiązuje kolejność alfabetyczna.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą lub Zarząd uwzględnia się głosy oddane "za", "przeciw" i „wstrzymujące”.-
5. Sposób obliczania głosów na Walnym Zgromadzeniu określa §99 niniejszego STATUTU.

§ 87

1. Członek organu spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą w sprawie, która dotyczy wyłącznie jego uprawnień członkowskich lub praw majątkowych w spółdzielni.
2. Członek organu spółdzielni podlega ponadto wyłączeniu od głosowania w sprawach podmiotów gospodarczych, w których członek ten uczestniczy jako właściciel, wspólnik lub członek władz, prowadzących działalność na rzecz spółdzielni lub z wykorzystaniem majątku spółdzielni.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu obowiązani są – z zastrzeżeniem postanowień ust. 4 – do zachowania w tajemnicy wszelkich danych zawartych w dokumentach sporządzanych i gromadzonych przez spółdzielnię, a w szczególności w aktach członkowskich, administracyjnych i osobowych, stanowiących dane osobowe na podstawie Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady UE 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE, a także informacji dotyczących sytuacji finansowej i gospodarczej spółdzielni oraz zobowiązań wobec jej kontrahentów
4. Obowiązek przestrzegania tajemnicy nie dotyczy danych i informacji, do których dostęp został zagwarantowany członkom spółdzielni w ustawie, Prawie spółdzielczym, w innych ustawach lub w statucie spółdzielni.

II. Walne Zgromadzenie.

§ 88

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem spółdzielni.
2. Status pełnoprawnego uczestnika obrad WZCZ przysługuje osobiście uczestniczącym w tych obradach osobom wymienionym w § 85 ust 1
3. Status pełnoprawnego uczestnika obrad Walnego Zgromadzenia uzyskuje się w momencie podpisania listy obecności i otrzymania mandatu z przypisanym numerem członkowskim.
4. Każda osoba mająca status pełnoprawnego uczestnika obrad Walnego Zgromadzenia ma czynne prawo wyborcze jak również prawo zgłaszania kandydatur we wszystkich głosowaniach jakie odbywają się w ramach WZCZ.
5. Bierne prawo wyborcze w wyborach do prezydium bądź komisji WZCZ ma każda osoba posiadająca status pełnoprawnego uczestnika obrad Walnego Zgromadzenia uczestnicząca

- w/w obradach z wyjątkiem osoby opiekuna prawnego, przedstawiciela ustawowego .
6. Bierne prawo wyborcze w wyborach do Rady Nadzorczej jak i na delegata ma uczestniczący w obradach WZCZ członek Spółdzielni posiadający status pełnoprawnego uczestnika obrad Walnego Zgromadzenia z wyłączeniem osób opiekuna prawnego, przedstawiciela ustawowego i pełnomocnika osoby fizycznej będącej członkiem Spółdzielni. Prawo to posiada to również pełnomocnik osoby prawnej będącej członkiem spółdzielni.
 7. Bierne prawo wyborcze w wyborach do Rady Nadzorczej jak i na delegata ma również nieobecny na obradach WZCZ członek Spółdzielni z wyjątkiem członków ubezwłasnowolnionych i małoletnich. pod warunkiem złożenia do prezydium Walnego Zgromadzenia stosownego oświadczenie o którym jest mowa w § 13 ust.2,3,4 Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia.
 8. Każdy pełnoprawny uczestnik obrad Walnego Zgromadzenia dysponuje jednym głosem, bez względu na ilość posiadanych udziałów z wyjątkiem sytuacji w której w/w osoba ta / *pełnoprawny uczestnik obrad Walnego Zgromadzenia* / jest jednocześnie pełnomocnikiem osoby fizycznej będącej członkiem spółdzielni.
 9. Pełnomocnik zarówno osoby prawnej jak i fizycznej będącej członkiem spółdzielni, opiekun prawny bądź przedstawiciel ustawowy mogą reprezentować tylko jednego członka.
 10. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.
 11. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
 12. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania oryginału pełnomocnictwa przy podpisywaniu listy obecności, przed rozpoczęciem Walnego Zgromadzenia.
 13. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu obrad Walnego Zgromadzenia.
 14. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.
 15. Możliwość odczytania listy pełnomocnictw musi być uwzględniona w porządku obrad.
 16. Pełnomocnicy, którzy przybyli po odczytaniu listy pełnomocnictw nie mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu w ramach statusu pełnoprawnego uczestnika obrad WZCZ chyba , że powody takiej sytuacji wynikają z przyczyn leżących po stronie spółdzielni.
 17. W obradach Walnego Zgromadzenia mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
 18. W obradach Walnego Zgromadzenia mogą również uczestniczyć inne zaproszone osoby.

§ 89

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej, oświatowej i kulturalnej spółdzielni.
2. Rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdań z działalności zarządu , zatwierdzanie sprawozdań rocznych finansowych
3. Rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków i organów spółdzielni w tych sprawach.
4. Udzielanie absolutorium członkom Zarządu
5. Rozpatrywanie wniosków wynikających z protokołu z lustracji oraz podejmowanie uchwał w związku z oceną po lustracyjną działalności spółdzielni.
6. Podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu

- pokrycia strat.
7. Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
 8. Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką spółdzielnia może zaciągnąć.
 9. Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni.
 10. Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej.
 11. Uchwalanie zmian STATUTU spółdzielni.
 12. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia spółdzielni do związku spółdzielczego i wystąpienia ze związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie.
 13. Wybór delegatów na zjazd związku rewizyjnego w którym spółdzielnia jest zrzeszona.
 14. Wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej i ich zastępców, a także podejmowanie uchwał o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.
 15. Uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej
 16. Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.
 17. Odwołanie członka Zarządu w przypadku nie udzielenia mu przez Walne Zgromadzenie Absolutorium

§ 90

1. W przypadku, gdy liczba członków Spółdzielni przekroczy 500 osób, Walne Zgromadzenie może zostać podzielone na części.
2. Zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza, przy czym członków uprawnionych do lokali położonych w obrębie jednej nieruchomości wspólnej nie można zaliczyć do różnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Członek spółdzielni może uczestniczyć tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia. Członek dysponujący prawem do dwóch lub większej liczby lokali w zasobach spółdzielni, składa do akt członkowskich pisemne oświadczenie, w której części Walnego Zgromadzenia zamierza uczestniczyć.

§ 91

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do 30 czerwca.
2. Zarząd może zwołać Walne Zgromadzenie w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie Rady Nadzorczej lub 1/10 (jednej dziesiątej) ogólnej liczby członków spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione na piśmie i określać cel zwołania Walnego Zgromadzenia.
5. Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt spółdzielni.
6. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie w związku z zaistniałą sytuacją opisaną w § 107 p. 6.

§ 92

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się członków spółdzielni na co najmniej 21 dni przed terminem przedmiotowych obrad poprzez wywieszenie treści stosownych ogłoszeń na tablicach informacyjnych klatek schodowych bloków nr 8-13 oraz tablicy ogłoszeń w budynku biura Spółdzielni. W formie elektronicznej informacja w tym temacie zamieszczona jest na stronie internetowej SML-W w Alwerni.
2. Członek spółdzielni nie zamieszkujący w blokach 8-13 zawiadamiany jest o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia w identyczny sposób jak w ust. 1 niniejszego paragrafu. W sytuacji posiadania przez Spółdzielnię informacji o adresie e- mailowym bądź nr telefonu takiego członka / *za jego zgodą*/ to osoba taka zostanie dodatkowo powiadomiona o planowanych obradach
3. Zawiadomienie o którym mowa w ust.1 niniejszego paragrafu powinno zawierać informacje o czasie, miejscu i porządku obrad, a także informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
4. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia doręczone zostanie, / za potwierdzeniem odbioru / w terminie określonym w ust. 1, członkom Rady Nadzorczej, Delegatowi, Związkowi Rewizyjnemu, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, Krajowej Radzie Spółdzielczej.
5. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć – co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia – członkowi, który wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej do WZCZ.
6. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia - bez terminu określonego w ust.1- będzie mógł osobiście odebrać w biurze spółdzielni każdy Członek Spółdzielni /o którym jest mowa w ust.1 i 2 niniejszego paragrafu/ który złoży osobiście lub telefonicznie wniosek w tej sprawie.
7. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni, sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta (w przypadku, gdy zostało poddane badaniu) oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad, wyklada się w lokalu spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi dokumentami.

§ 93

1. Projekty uchwał i żądania umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia ma prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza oraz członkowie spółdzielni. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
2. Członkowie spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, co najmniej na 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
3. Opracowywać projekty uchwał oraz dokonywać zmian porządku obrad Walnego Zgromadzenia może również z własnej inicjatywy Zarząd.
4. Uzupełniony porządek obrad podaje się do wiadomości członków i uprawnionych instytucji w sposób określony w § 92 co najmniej na 14 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.

§ 94

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej, a w przypadku jego nieobecności inny członek Prezydium Rady.
2. Otwierający obrady przeprowadza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia, w skład którego wchodzi: Przewodniczący, Zastępca-przewodniczącego i Sekretarz.
3. Zakres obowiązków poszczególnych członków Prezydium wynika z zapisów Regulaminu Walnego Zgromadzenia.
4. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium.
5. Członkowie prezydium Walnego Zgromadzenia są wybierani w głosowaniu jawnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
6. Wybór przeprowadza się przy uwzględnieniu postanowień § 88 p.4 i p.5 STATUTU

§ 95

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób i w terminach określonych w § 92 i § 93 statutu. Postanowienie to nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie Członków nie udzieliło absolutorium.
2. W sprawach nieuregulowanych w przepisach prawa i statucie, w zakresie obradowania i podejmowania uchwał rozstrzyga na bieżąco prezydium Walnego Zebrania Członków.

§ 96

1. Walne Zgromadzenie lub jego część wybiera komisje:
 - a) mandatową, w składzie co najmniej 2 osób
 - b) skrutacyjną, w składzie co najmniej 2 osób
 - c) uchwał i wniosków, w składzie co najmniej 2 osób
 - d) wyborczą, w składzie co najmniej 2 osób (jeżeli jest w porządku obrad)
2. Walne Zgromadzenie może wybrać także inne komisje Walnego Zgromadzenia określając ich zadania i skład.
3. Członkowie komisji Walnego Zgromadzenia są wybierani w głosowaniu jawnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
4. Wybór przeprowadza się w oparciu o zapisy o § 88 p.4 i p.5 Statutu.
5. Zakresy obowiązków poszczególnych Komisji wymienione są w Regulaminie obrad Walnego Zgromadzenia.
6. Z dokonanych czynności komisje sporządzają protokoły podpisane przez wszystkich członków Komisji które to dokumenty przedkładane są Walnemu Zgromadzeniu.

§ 97

1. Głosowania w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia są jawne.
2. Głosowanie tajne zarządza przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części jeśli zażąda tego 10% pełnoprawnych uczestników obrad obecnych na Walnym Zgromadzeniu lub jego części.
3. Głosowanie tajne przeprowadza się obligatoryjnie w sprawie odwołania członka

- Zarządu w przypadku nieudzielenia mu absolutorium przez Walne Zgromadzenie.
4. W głosowaniu uwzględnia się głosy „za” i „przeciw” i „wstrzymujące się”.
 5. Komisja skrutacyjna oblicza głosy oraz ogłasza wynik głosowania, na podstawie którego przewodniczący Walnego Zgromadzenia stwierdza, czy uchwała została przyjęta. Wynik głosowania i stwierdzenie przewodniczącego powinno być odnotowane w protokole Walnego Zgromadzenia w odniesieniu do każdej uchwały oddzielnie.

§ 98

1. Przystępując do wyboru członków Rady Nadzorczej jak również delegata na zjazd związku rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przewodniczący Walnego Zgromadzenia wzywa do zgłaszania kandydatów.
2. Wybory przeprowadza się przy uwzględnieniu postanowień § 88 p.4, p.5 i p. 6 STATUTU.
3. Każdy kandydat wyraża ustną zgodę na kandydowanie wraz z oświadczeniem o braku formalnych przeszkód uniemożliwiających bycie członkiem organów Spółdzielni bądź delegatem do związku rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz oświadczenie o ochronie i przetwarzaniu danych osobowych.
4. Zgłoszonych kandydatów komisja wyborcza wpisuje na listę kandydatów w kolejności alfabetycznej ich nazwisk.
5. Osoba zgłaszająca kandydata, który jest nieobecny na Walnym Zgromadzeniu powinna przedstawić jego pisemną zgodę na kandydowanie wraz z oświadczeniem o braku formalnych przeszkód uniemożliwiających bycie członkiem organów Spółdzielni bądź delegatem do związku rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz oświadczenie dotyczące ochrony i przetwarzania danych osobowych.
Przedmiotowe oświadczenie musi także zawierać zarówno PESEL jak i podpis kandydata.
6. Walne Zgromadzenie może w formie głosowania jawnego podjąć decyzje o możliwości dokonania wyboru pierwszego bądź zarówno pierwszego i kolejnego Zastępcy Członka Rady Nadzorczej w ramach tego samego głosowania tajnego w którym wybiera się Członków Rady . Wniosek w tej sprawie może zgłosić każdy pełnoprawny uczestnik obrad Walnego Zgromadzenia, określając w nim jednocześnie ilu zastępców proponuje.
7. Głosowania w wyborach członków Rady Nadzorczej jak i delegata dokonywane jest na ostemplowanych pieczęcią kartach wyborczych, opatrzonych nazwą organu do którego przeprowadzane są wybory. Karty powinny zawierać imiona i nazwiska wszystkich kandydatów w kolejności alfabetycznej ustalonej przez Komisję Wyborczą na liście kandydatów. Uprawnieni do głosowania wpisują znak „X” w kratce Obok nazwiska kandydata na którego głosują .Jeżeli znakiem „X” zostanie oznaczona większa liczba kandydatów niż ma być wybrana lub jeśli na karcie do głosowania nie będzie oznaczony znakiem X żaden kandydat, to taki głos jest głosem nieważnym. Nieważnym jest też głos jeśli oddany jest na karcie uszkodzonej w taki sposób, że nie można ustalić na kogo głosujący go oddał .Jeżeli na karcie znakiem „X” oznaczona jest równa lub mniejsza liczba kandydatów to karta jest ważna, a głosy zalicza się kandydatom, obok nazwiska których został postawiony zna „X”.
8. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką samą liczbę głosów, co powodowałoby przekroczenie liczby członków tego organu / delegatów/, do którego odbywają się te wybory, to przeprowadza się dodatkowo tajne głosowania, aż do skutku.
9. Wybrany jest kandydat /kandydaci/którzy otrzymał / otrzymali/największą ilość głosów
10. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia po odczytaniu przez Komisję

Skrutacyjną wyników wyborów poddaje pod głosowanie WZCZ w głosowaniu jawnym uchwały w/s zatwierdzenia składu osobowego Rady Nadzorczej i uchwały w/s zatwierdzenia delegata.

11. Brak podjęcia którejs z uchwał o których mowa w p.9 § 98 powoduje powtórne uruchomienie całej procedury wyborczej.
12. W następnej kolejności Walne Zgromadzenie w zależności od decyzji podjętej w ramach p.6 niniejszego paragrafu może w głosowaniu jawnym podjąć uchwały o wyborze Zastępcy bądź Zastępców Członka Rady Nadzorczej.

§ 99

1. Prawidłowo zwołane Walne Zgromadzenie w programie posiedzenia którego brak jest punktów dotyczących likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej może podejmować ważne uchwały bez względu na ilość uczestniczących w nim osób mających status pełnoprawnego uczestnika obrad Walnego Zgromadzenia.
2. Walne Zgromadzenie Członków nie może jednak podejmować uchwał jeżeli ilość obecnych na nim osób mających status pełnoprawnego uczestnika obrad Walnego Zgromadzenia .zmniejszy się poniżej 50 % w stosunku do najwyższej frekwencji jaką odnotowano na tym posiedzeniu.
3. Jeżeli w programie Walnego Zgromadzenia jest chociażby jeden punkt dotyczący takich spraw jak: likwidacja spółdzielni, przeznaczenie majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycie nieruchomości, zbycie zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej to w głosowaniu takiego punktu musi brać udział co najmniej 25% osób wymienionych § 85 ust.1 .
4. Uchwałę uważa się za podjętą przez Walne Zgromadzenie, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych większość ogólnej liczby osób mających status pełnoprawnego uczestnika obrad Walnego Zgromadzenia.
5. Uchwały zapadają bezwzględną większością głosów z wyjątkiem spraw dla których ustawa prawo spółdzielcze wymaga większości kwalifikowanej ilości głosów, a mianowicie:
 - a) większości 3/4 głosów ogólnej liczby pełnoprawnych uczestników obrad WZ dla uchwały w przedmiocie likwidacji spółdzielni i przywrócenia działalności spółdzielni po jej postawieniu w stan likwidacji..
 - b) większości 2/3 głosów ogólnej liczby pełnoprawnych uczestników obrad WZCZ dla uchwały w przedmiocie zmiany statutu, odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji oraz połączenia spółdzielni.
6. Inne decyzje w sprawach nie mające rangi uchwały WZCZ, głosowaniach pomocniczych odnoszących się do składanych wniosków jak i w sprawach formalnych zapadają zwykłą większością głosów ./głosów wstrzymujących nie uwzględnia się /

§ 100

1. Wnioski, opinie i dezyderaty w sprawach nie objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia mogą być zgłaszane przez jego uczestników tylko w punkcie „Wolne wnioski”. W sprawach tych może być przeprowadzona dyskusja z ograniczeniem czasu przemawiania, ustalonym przez przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.
2. Zgłoszone wnioski, opinie i dezyderaty wpisuje się do protokołu bez głosowania i nie

mają one charakteru uchwał obowiązujących członków spółdzielni w rozumieniu art. 42 pkt. 1 ustawy prawa spółdzielczego

§ 101

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

§ 102

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków i wszystkie organy spółdzielni.
2. Członek spółdzielni może w trybie określonym w art. 42 prawa spółdzielczego wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia, jeżeli jest ona sprzeczna z ustawą, postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd spółdzielni.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
4. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 3 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
5. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 3, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
6. Właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni, może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w art. 42 prawa spółdzielczego, w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

III Rada Nadzorcza

§ 103

1. Rada Nadzorcza wykonuje czynności kontrolno-nadzorcze nad całościową działalnością Spółdzielni jak również zatwierdza do realizacji główne kierunki polityki społeczno- gospodarczej Spółdzielni w obszarze kadrowym oraz budżetowo-finansowym. _
2. W celu wykonywania swych zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i

pracowników spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi, dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 104

Realizując swe uprawnienia Rada Nadzorcza podejmuje uchwały bądź w innej formie decyduje w sprawach:

1. Dotyczących organizacji pracy Rady Nadzorczej, wynikających z Regulaminu Rady Nadzorczej .
2. Zawieszenia członka Rady w pełnieniu obowiązków .
3. Wnioskowania do Walnego Zgromadzenia w sprawie odwołania członka ze składu Rady.
4. Przyjęcia informacji o ustaniu członkostwa w Rady Nadzorczej .
5. Dotyczących planów gospodarczych, programów budownictwa mieszkaniowego oraz programów działalności społecznej i kulturalnej.
6. Określenia sposobów tworzenia, kontroli oraz weryfikacji sprawozdań finansowych jak i ewentualnego wyboru podmiotów uprawnionych do ich badania..
7. Możliwości uczestnictwa Spółdzielni w organizacjach społecznych..
8. Zatwierdzanie etatyżacji jak i struktury organizacyjnej Spółdzielni.
9. Wyboru lub odwoływania poszczególnych Członków Zarządu w tym Prezesa.
10. Finansowo-organizacyjnych dotyczących wszystkich Członków Zarządu
11. Składania WZCZ informacji z przebiegu lustracji.
12. Uchwalania regulaminów, z wyjątkiem regulaminów zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia , a w szczególności:
 - a) uchwalanie głównych zasad prowadzenia gospodarki finansowej Spółdzielni
 - b) uchwalanie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych, użytkowych bądź innych pomieszczeń wspólnych w danej nieruchomości
 - c) uchwalanie regulaminu zasad zgodnego współżycia sąsiedzkiego
 - d) uchwalania regulaminu Zarządu
 - e) uchwalanie regulaminu wynagradzania Zarządu.
 - f) uchwalanie innych regulaminów wynikających z potrzeb Spółdzielni.
13. Uchwalania zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych, a także ustalanie stawek opłat za lokale oraz odpisów na fundusz remontowy, zgodnie z zatwierdzonym na dany rok planem kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
14. Powoływania biegłego rewidenta w celu badania sprawozdań finansowych Spółdzielni.
15. Ustalania wysokości opłat pobieranych w związku z wykonywaniem przez Spółdzielni czynności administracyjne, zaświadczenia „kopie odpisy innych dokumentów/.
16. Bezpośredniego nadzoru nad pracą Zarządu w obszarach dbałości o mienie Spółdzielni jak również przestrzegania przepisów BHP oraz innych funkcjonujących regulaminów
17. Wnioskowania do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium z wykonywania swoich obowiązków przez poszczególnych członków Zarządu.
18. Opisywania na straty , jeżeli jej wartość jest powyżej 1-krotnej wysokości obowiązującego minimalnego wynagrodzenia za pracę.
19. Wykreślenia członka ze spółdzielni.
20. Wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
21. Ustanowienia pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia

22. Oceny sposobu realizacji przez Zarząd uchwał Rady Nadzorczej
23. Wniosku większości właścicieli lokali zamieszkujących w budynku (budynkach) – obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej – dotyczących zmiany obciążeń właścicieli lokali użytkowych położonych w tym budynku, z tytułu eksploatacji nieruchomości wspólnej.
24. Realizacji wniosków Komisji Rewizyjnej bądź innych Komisji funkcjonujących w ramach Rady
25. Występowanie do Zarządu Spółdzielni z wnioskiem, o którym mowa w § 63 ust. 2 Statutu.
26. Dotyczących realizacji zadań nałożonych przez zewnętrzne organa kontrolne oraz Walne Zgromadzenie.

§ 105

1. Rada Nadzorcza składa corocznie pisemne sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu w ramach Walnego Zgromadzenia .
2. Przedmiotowe sprawozdanie poddawane jest zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie w formie głosowania.
3. Walne Zgromadzenie w przypadku nie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej, może uruchomić procedurę odwołania poszczególnych jej członków bądź całej Rady na kolejnych obradach .
4. Wniosek w sprawie uruchomienia procedury odwołania poszczególnych członków Rady bądź całej Rady może złożyć każdy pełnoprawny uczestnik obrad Walnego Zgromadzenia . Decyzje w sprawie jej uruchomienia polegającą na zobligowaniu Zarządu do umieszczenia stosownego punktu posiedzenia na kolejnych obradach Walnego Zgromadzenia podejmowana jest w formie głosowania.

§ 106

1. Członkowie Rady otrzymują za udział w co najmniej jednym posiedzeniu Rady Nadzorczej w danym miesiącu wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu, w wysokości 6% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r,a obowiązującego w tym miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono.
2. W przypadku nieobecności na żadnym z posiedzeń Rady Nadzorczej w danym miesiącu wynagrodzenie się nie należy.
3. Kwestie dotyczące sposobu wypłacania w/w wynagrodzenia reguluje Regulamin Rady Nadzorczej. Spółdzielni Lokatorsko –Własnościowej w Alwerni
4. Przedmiotowy ryczałt o którym mowa w p. 1 może być nie wypłacany w przypadku złożenia przez Członka Rady pisemnego oświadczenia mówiącego o rezygnacji z jego pobrania.
5. Członek Rady, który wykonał obowiązki protokolanta na posiedzeniach w danym miesiącu otrzymuje dodatkowe wynagrodzenie w wysokości 4 % minimalnego wynagrodzenia o którym jest mowa w pkt. 1

§ 107

1. Pełny skład Rady Nadzorczej stanowi 5-ciu jej członków wybranych spośród osób wymienionych w § 85 p.2,

2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Czas trwania kadencji liczy się od Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia na którym dokonano jej wyboru, do zwyczajnego Walnego Zgromadzenia członków odbywającego się w trzecim roku od jej wyboru.
3. W sytuacji utraty mandatu przez Członka Rady jego miejsce w Radzie zajmuje automatycznie pierwszy Zastępca Członka Rada. Jest nią osoba, która uzyskała 6 miejsce w wyborach Rady Nadzorczej i wchodzi w skład rady w momencie powstania pierwszego wakatu w/w organie spółdzielni
4. Kolejnym zastępcą zostaje osoba, która uzyskała kolejne miejsce w tych samych wyborach Rady Nadzorczej, wchodząc w skład rady w momencie powstania kolejnego wakatu.
5. Jeżeli Walne Zgromadzenie nie dokonało wyboru zastępców Członka Rady Nadzorczej na miejsce członka Rady, którego mandat wygasł w czasie trwania kadencji, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje uzupełniającego wyboru członka Rady Nadzorczej, na okres do końca tej kadencji.
6. W sytuacji, gdy pomiędzy kolejnymi Walnymi Zgromadzeniami nastąpi wygaśnięcie takiej liczby mandatów członków Rady, że wygaśnięcie kolejnego mandatu spowodowałoby obniżenie, się stanu osobowego Rady poniżej 50% pełnego jej składu określonego w p.1 niniejszego § 107, to w terminie 4 tygodni od zaistnienia w/w sytuacji Zarząd obowiązany jest zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, celem uzupełnienia stanu osobowego Rady.
7. Do Rady Nadzorczej nie mogą kandydować ani zostać w ważny sposób wybrane osoby będące pracownikami spółdzielni a także osoby, które sprawowały mandat członka Rady przez dowolny okres czasu w okresie trwania kolejnych ostatnich dwu kadencji.
8. W skład Rady nie mogą wchodzić: osoby będące pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub pełnomocnikami w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej.
9. Członkowie Rady Nadzorczej oraz osoby pozostające z członkami Rady w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej nie mogą zajmować się działalnością konkurencyjną wobec spółdzielni.
10. W przypadku naruszenia przez członka Rady zakazu konkurencji, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności. W takim wypadku najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszonoego członka Rady.
11. Członek Rady Nadzorczej traci mandat przed upływem kadencji w razie:
 - a) zrzeczenia się mandatu,
 - b) ustania członkostwa spółdzielni,
 - c) odwołania go przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów,
 - d) zawarcia ze spółdzielnią umowy o pracę.
 - e) odwołania pełnomocnika przez osobę prawną
12. Rezygnacja z mandatu członka Rady złożona Rady Nadzorczej wymaga podjęcia przez Radę uchwały przyjmującej przedmiotową rezygnację. W przypadku jej nie przyjęcia przez Radę kierowana jest ona pod najbliższe obrady WZCZ i bez względu na decyzje tego gremium automatycznie się uprawomocnia.
13. Pozostałe formy utraty mandatu wiążą się z formalnie zaistniałymi sytuacjami opisanym w ust. 11 podpunktach : b, c, d, e.

§ 108

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona prezydium, w którego skład wchodzi: przewodniczący Rady Nadzorczej, zastępca przewodniczącego i sekretarz.
2. Podstawowym zadaniem prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej w ramach kompetencji wynikających z Regulaminu Rady Nadzorczej.

§ 109

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona komisję rewizyjną oraz może powołać inne komisje tematyczne stałe lub czasowe.
2. Do składu w/w komisji tematycznych Rada Nadzorcza może dokooptować członków Spółdzielni nie będących członkami Rady w liczbie jaką uznana za niezbędną
3. Komisje działają w zakresie Regulaminów które zatwierdza Rada Nadzorcza.

§ 110

1. Uchwała Rady Nadzorczej jest ważna, jeżeli została podjęta w obecności co najmniej połowy liczby osób mających ważny mandat Członka Rady Nadzorczej.
2. Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie zawiera szczegółowe postanowienia dotyczące trybu obradowania i podejmowania uchwał Rady Nadzorczej oraz innych spraw organizacyjnych.

IV Zarząd

§ 111

1. Zarząd kieruje działalnością spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich uchwał nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie dla innych organów, a w szczególności:
 - a. przyjęcia w poczet członków spółdzielni
 - b. sporządzanie projektów planów gospodarczych spółdzielni,
 - c. przedkładanie Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia projektów struktury organizacyjnej spółdzielni,
 - d. sporządzanie projektów sposobu podziału nadwyżki bilansowej lub pokrycia strat,
 - e. Wykreślenie z rejestru członków,
 - f. zgłaszanie do Rady Nadzorczej wniosków w sprawie podjęcia uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - g. zawieranie z członkami umów:
 - o budowę lokalu,
 - o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - o przeniesienie własności domów lub lokali,
 - h. zwoływanie Walnego Zgromadzenia oraz ustalanie proponowanego porządku obrad,
 - i. sporządzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - j. udzielanie pełnomocnictw,
 - k. nabywanie lub zbywanie środków trwałych, których nabycie lub zbycie nie jest zastrzeżone w statucie do decyzji innych organów spółdzielni,

- l. odpisywanie na straty, o ile wartość straty nie przekracza 1-krotnej wysokości obowiązującego minimalnego wynagrodzenia za pracę .
- m. występowanie do sądu z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji w przypadkach przewidzianych w § 36 ust. 1 i § 47 ust. 1 statutu.

§ 112

1. Zarząd składa się z co najmniej dwóch członków, w tym prezesa wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Członek Zarządu powinien posiadać niezbędne dla tej funkcji kwalifikacje tj. odpowiednie wykształcenie, doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych oraz wykazać się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
3. Członek Zarządu może być w każdym czasie odwołany przez Radę Nadzorczą. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Nadto członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium może być w trybie art.49 § 4 Ustawy Prawo Spółdzielcze odwołany przez to Walne Zgromadzenie. Odwołanie nie narusza uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
4. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. Członek Rady Nadzorczej oddelegowany do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu, nie wykonuje w tym okresie mandatu członka Rady Nadzorczej, a w szczególności nie korzysta z prawa głosu oraz z biernego i czynnego prawa wyborczego do organów Rady.
5. Prace Zarządu reguluje Regulamin Zarządu

§ 113

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

§ 114

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

§ 115

1. Zarząd działa kolegialnie na okresowo odbywanych posiedzeniach.
2. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności między członkami Zarządu. Szczegółowe postanowienia dotyczące podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, spraw zastrzeżonych do decyzji kolegialnych, trybu zwoływania posiedzeń i obradowania, warunków podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalany przez Radę Nadzorczą.
3. Zarząd zobligowany jest do składania corocznego pisemnego sprawozdania ze swojej pracy jak również pisemnego sprawozdania finansowego za dany rok obrachunkowy Walnemu Zgromadzeniu. Dokumenty te są zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie w formie głosowania.

Zmiany niniejszego statutu zostały zawarte w Załączniku nr 1/2019 z dnia 7 czerwca 2019
Jednolity tekst statutu zawierający zmiany został uchwalony uchwałą nr 6/2019 z dnia
7 czerwca 2019r. roku przez Walne Zgromadzenie.