

SĄD REJONOWY
dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie
XI WYDZIAŁ GOSPODARCZY
Krajowego Rejestru Sądowego
51-547 Kraków, ul. Przy Rondzie 7
Tel. 12/619-57-35
Spółdzielnia Mieszkaniowa
"RUCZAJ-ZABORZE"
ul. Stefana Grota Roweckiego 11
30-348 Kraków
NIP 675-000-59-73

Załącznik do Uchwały Walnego
Zgromadzenia Nr .../.../2026
z dnia 23.02.2026 r.

STATUT

Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj – Zaborze” w Krakowie

tekst jednolity

[Signature]

[Signature]

Spis treści

ROZDZIAŁ I	3
POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
ROZDZIAŁ II.....	5
CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI	5
A. NABYCIE CZŁONKOSTWA PRZEZ OSOBY, KTÓRYM PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE PRAWO DO LOKALU LUB ROSZCZENIE O USTANOWIENIE SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU LUB EKSPEKTATYWY WŁASNOŚCI.....	5
B. CZŁONKOSTWO WŁAŚCICIELI LOKALI.....	6
C. REJESTR CZŁONKÓW.....	7
D. USTANIE CZŁONKOSTWA	8
E. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.....	9
F. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	11
G. WPISOWE I UDZIAŁY	12
ROZDZIAŁ III	12
TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI	12
A. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	12
B. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU	16
C. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU	19
D. NAJEM LOKALI	20
ROZDZIAŁ IV.....	20
UŻYWANIE LOKALI	20
A. KOSZTY UŻYWANIA LOKALI	20
B. UDOSTĘPNIANIE LOKALI.....	24
C. ZASADY DYSPONOWANIA PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ LOKALAMI MIESZKALNYMI	25
ROZDZIAŁ V	25
ORGANY SPÓŁDZIELNI	25
A. POSTANOWIENIA OGÓLNE	25
B. WALNE ZGROMADZENIE	26
C. RADA NADZORCZA	30
D. ZARZĄD	32
E. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU	33
ROZDZIAŁ VI.....	34
GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI.....	34
ROZDZIAŁ VII.....	36
POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.....	36

Jan

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni jest następująca: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie (dalej: Spółdzielnia).
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie:
 - 1) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. z dnia 07 czerwca 2018 r., Dz. U. z 2018 r. poz. 1285), zwaną dalej: PS;
 - 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. z dnia 13 kwietnia 2018 r., Dz. U. z 2018 r. poz. 845), zwaną dalej: usm;
 - 3) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. z dnia 07 czerwca 2018 r. Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 z późn. zm.), zwaną dalej: uopl;
 - 4) ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. z dnia 23 marca 2018 r., Dz. U. z 2018 r. poz. 716), zwaną dalej: uwl;
 - 5) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. z dnia 14 grudnia 2017 r., Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.), zwaną dalej: ugn;
 - 6) innych ustaw;
 - 7) postanowień niniejszego Statutu.

§ 2

1. Spółdzielnia posiada osobowość prawną.
2. Siedzibą i terenem działania Spółdzielni jest miasto Kraków.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest określony.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu, w ramach posiadanych zasobów.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest rozbudowa i ulepszanie infrastruktury technicznej w celu zaspokajania potrzeb zgłaszanych przez członków Spółdzielni.
3. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie usm mienie jej członków.

§ 4

1. Dla realizacji celów i zadań określonych w § 3 Spółdzielnia:
 - 1) zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków,
 - 2) może zarządzać nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków, na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tych nieruchomości,
 - 3) może prowadzić działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu określonego w § 3 ust.1, a w szczególności usługową polegającą na wynajmie lokali w interesie swoich członków,
 - 4) może wydierżawiać grunty stanowiące jej własność lub będące w jej użytkowaniu wieczystym,
 - 5) może prowadzić działalność inwestycyjną.
2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności gospodarczej jest Walne Zgromadzenie.
3. Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.

Ilekróć w niniejszym Statucie jest mowa o:

- 1) **Spółdzielni** - należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie, stanowiącą dobrowolne zrzeszenie nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą;
- 2) **nieruchomości** - należy przez to rozumieć część powierzchni ziemskiej stanowiącej odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności;
- 3) **nieruchomości wspólnej** - należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali;
- 4) **lokalu** - należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku posiadający izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi i służących do zaspakajania ich potrzeb mieszkaniowych, a także lokal o innym przeznaczeniu niż cele mieszkalne;
- 5) **spółdzielczym prawie do lokalu** - należy przez to rozumieć spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych lub spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
- 6) **pomieszczeniu przynależnym** - należy przez to rozumieć pomieszczenie zajmowane na podstawie tytułu prawnego pochodnego od tytułu prawnego do lokalu, stanowiące część składową lokalu, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegało lub było położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w której znajduje się lokal;
- 7) **członku** - należy przez to rozumieć osobę posiadającą członkostwo w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie;
- 8) **właścicielu lokalu** - należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną, która posiada odrębną własność lokalu potwierdzoną wypisem z księgi wieczystej;
- 9) **użytkownikowi lokalu** - należy przez to rozumieć:
 - 1) osobę lub osoby, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu,
 - 2) osoby faktycznie korzystające z lokalu choćby nie posiadały tytułu prawnego do lokalu;
- 10) **wartości rynkowej lokalu** - należy przez to rozumieć wartość określoną na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ugn;
- 11) **osobie bliskiej** - należy przez to rozumieć zstępного, wstępного, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu;
- 12) **m²** - należy przez to rozumieć metr kwadratowy;
- 13) **p. u.** - należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową;
- 14) **p. m.** - należy przez to rozumieć powierzchnię mieszkalną.

ROZDZIAŁ II CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

A. Nabycie członkostwa przez osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub ekspektatywy własności.

§ 6

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której:
 - 1) przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą 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 albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 usm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 usm, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 usm, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. 6;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 usm w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 usm, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 14 z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia Spółdzielnię w terminie siedmiu dni o nabyciu prawa.
6. Jeżeli okoliczności określone w ust. 4 i 5 zaistniały przed 09 września 2017 r. osoba nie będąca członkiem Spółdzielni nabywa członkostwo z dniem 09 września 2017 r.
7. W przypadkach określonych w niniejszym przepisie Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten stanowi podstawę zmian w rejestrze członków.

8. Członek Spółdzielni jest zobowiązany poinformować Spółdzielnię w terminie siedmiu dni od zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1, 2, 3 i 4.
9. Członek Spółdzielni nabywa prawa członka w zakresie opłat od następnego miesiąca po poinformowaniu Spółdzielni o zaistnieniu okoliczności określonych w ust. 1, 2 i 3.
10. Osoba, o której mowa w ust. 1, 2 i 3 jest zobowiązana w terminie siedmiu dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w ust. 1, 2 i 3 do złożenia w formie pisemnej albo przesłania pocztą elektroniczną kwestionariusza osobowego zawierającego następujące jej dane:
 - 1) imiona i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej nazwę;
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
 - 3) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej adres siedziby oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w pkt.2 ;
 - 4) PESEL osoby fizycznej, a w przypadku osoby prawnej NIP;
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w pkt. 2;
 - 6) numer telefonu oraz adres email.
11. Osoba, o której mowa w ust. 1, 2 i 3 składa wraz z kwestionariuszem osobowym, o którym mowa w ust. 10, oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie jej danych osobowych w celach związanych z członkostwem w Spółdzielni.
12. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 10 członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie siedmiu dni od zaistnienia zmian. W przypadku niepoinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.
13. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o nabyciu przez nią członkostwa w terminie dwóch miesięcy na wskazany przez nią adres.
14. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana jest członkiem Spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze.
15. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 14 i pozostają członkami Spółdzielni.

B. Członkostwo właścicieli lokali

§ 7

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom usm, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem ust. 13.

3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
4. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji.
5. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej.
6. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego:
 - 1) imiona i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej nazwę;
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
 - 3) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej adres siedziby oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w pkt.2;
 - 4) PESEL osoby fizycznej, a w przypadku osoby prawnej NIP;
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w pkt. 2;
 - 6) numer telefonu oraz adres email.
7. Przystępujący do Spółdzielni wraz z deklaracją składa oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie jego danych osobowych w celach związanych z członkostwem w Spółdzielni.
8. W formie pisemnej deklaruje się także w terminie siedmiu dni od zaistnienia określonych okoliczności wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku niepoinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
9. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
10. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta na posiedzeniu przez Zarząd w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia deklaracji.
11. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
12. Odwołanie wnosi się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale Zarządu odmawiającej przyjęcia. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu trzech miesięcy od jego wniesienia i pisemnie zawiadomić odwołującego się w ciągu 14 dni od dnia podjęcia uchwały o jej treści. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
13. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż dwanaście miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.
14. Jeżeli prawo określone w ust. 13 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 13 i pozostają członkami Spółdzielni.

C. Rejestr członków

§ 8

1. Zarząd Spółdzielni lub osoba przez niego upoważniona prowadzi rejestr członków zawierający:
 - 1) imiona i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej nazwę;

Luz

hny

- 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
 - 3) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej adres siedziby oraz adres korespondencyjny, jeżeli jest inny niż określony w pkt. 2;
 - 4) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków;
 - 5) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr w obecności pracownika Spółdzielni.

D. Ustanie członkostwa

§ 9

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu;
- 2) śmierci osoby fizycznej lub ustania osoby prawnej;
- 3) zaistnienia okoliczności, o których mowa w § 12;
- 4) likwidacji Spółdzielni.

§ 10

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

§ 11

1. Członka zmarłego skreśla Zarząd z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla Zarząd z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia jej ustania.
3. W przypadkach określonych w ust. 1 i 2 Zarząd stwierdza wymienione okoliczności na posiedzeniu i dokonuje wpisu w rejestrze członków.

§ 12

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ uzm uchwały, 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, chyba że z jej treści wynika, że zaczyna obowiązywać w innym terminie.
3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.

Jan

4. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni.
5. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 09 września 2017 r. nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.
6. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1 -5 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
7. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o ustaniu członkostwa w terminie dwóch miesięcy na wskazany przez nią adres.

E. Prawa i obowiązki członków

§ 13

1. Członkowi Spółdzielni przysługują uprawnienia wynikające z postanowień Statutu, z przepisów usm i PS, a w szczególności prawo do spokojnego i bezpiecznego zamieszkiwania w jego lokalu.
2. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
3. Członek Spółdzielni ma prawo:
 - 1) uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika;
 - 2) wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni (z wyłączeniem członków, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych);
 - 3) otrzymania odpisów Statutu i regulaminów;
 - 4) otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem ust. 4;
 - 5) brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni, zgłaszania wniosków w sprawach związanych z realizacją przez Spółdzielnię jej zadań i oceniania jej działalności poprzez udział w Walnym Zgromadzeniu;
 - 6) dochodzenia swoich praw w postępowaniu wewnątrzsółdzielczym i na drodze sądowej;
 - 7) korzystania z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni osobiście, a także przez członków rodziny i osoby wspólnie zamieszkające;
 - 8) ubiegania się o zawarcie ze Spółdzielnią umów:
 - a) o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności;
 - b) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 9) zgłaszania projektów uchwał i żądań zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały musi być poparty przez co najmniej 10 członków. Prawo zgłaszania projektów uchwał i żądań przysługuje w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
Projekty uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Poprawki do wyłożonych projektów uchwał mogą być zgłaszane najpóźniej do 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
 - 10) żądania zwołania Walnego Zgromadzenia z poparciem co najmniej 1/10 liczby członków.

Luc *lm*

4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób, a także jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesami Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
5. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 3 pkt 4, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Kalkulację kosztów sporządzania odpisów i kopii dokumentów zatwierdza Zarząd, przy czym koszt 1 strony ksero A4 nie może przekraczać 0,18 zł.

§ 14

1. Członek:
 - 1) któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu jest obowiązany uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu i regulaminów;
 - 2) będący właścicielem lokalu jest obowiązany uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem swojego lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu i regulaminów.
2. Członek jest obowiązany także:
 - 1) stosować się do postanowień Statutu oraz opartych na nim regulaminów i uchwał organów Spółdzielni;
 - 2) szanować innych członków Spółdzielni, jej majątek i dbać o jego zabezpieczenie;
 - 3) powiadamiać Spółdzielnię o każdorazowej zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej lub kwestionariuszu osobowym;
 - 4) utrzymywać swój lokal w należytych stanie technicznym i sanitarnym;
 - 5) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności technicznej zainstalowanych w tym lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz dokonania odczytu wskazań tych urządzeń;
 - 6) wnieść wymagany wkład związany z prawem do lokalu;
 - 7) przestrzegać Regulaminu porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie;
 - 8) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym;
 - 9) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody;
 - 10) udostępnić lokal (po wcześniejszym ustaleniu terminu) w celu dokonania:
 - a) okresowego, a w szczególnych wypadkach doraźnego, przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - b) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka,
 - 11) terminowo i rzetelnie informować Spółdzielnię o ilości osób zamieszkałych w lokalu.

Sm

F. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 15

W postępowaniu wewnątrzspółdzielczym rozpatrywane są sprawy wynikające z uchwał podjętych przez organy Spółdzielni w stosunku do członka w zakresie:

- 1) skierowania do sądu żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) skierowania do sądu żądania o sprzedaż licytacyjną lokalu (odrębna własność) na wniosek większości współwłaścicieli nieruchomości;
- 3) skierowania do sądu żądania o sprzedaż licytacyjną spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 4) odmowy odstąpienia od dochodzenia odsetek ustawowych za opóźnienie w opłatach za korzystanie z lokali wobec Spółdzielni.

§ 16

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo wniesienia odwołania od uchwał, o których mowa w § 15 w następujący sposób:

- 1) od uchwały Zarządu – do Rady Nadzorczej, w terminie 14 dni od dnia doręczenia uchwały,
 - 2) od uchwały Rady Nadzorczej podjętej jako organ pierwszej instancji – do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia doręczenia uchwały.
2. Każda uchwała powinna zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie, terminie i sposobie wniesienia odwołania lub zaskarżenia do sądu.
 3. Wniesienie odwołania zawiesza bieg przedawnienia oraz terminów zawitych do dnia zakończenia postępowania wewnątrzspółdzielczego, jednak nie dłużej niż na rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
 4. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
 5. Odpisy uchwał, o których mowa w § 15, zwrócone Spółdzielni z adnotacją doręczyciela: „nie podjęto w terminie”, „adresat wyprowadził się”, „adresat nie mieszka”, „adresat odmówił odbioru”, uważa się za skutecznie doręczone.

§ 17

1. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie członka w terminie 3 miesięcy od dnia jego wniesienia
2. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały.
3. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 18

1. Odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej powinno zostać rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, pod warunkiem, że zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem zebrania.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
3. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.

§ 19

1. Wnioski i skargi członków, które nie wymagają podjęcia uchwały przez Zarząd nie podlegają postępowaniu wewnątrzspółdzielczemu.

2. Wnioski i skargi członków, o których mowa w ust.1 powinny być załatwione w ciągu 1 miesiąca od daty ich złożenia.
3. Jeżeli rozpatrzenie wniosku lub skargi w terminie określonym w ust. 2 nie jest możliwe, Spółdzielnia jest zobowiązana poinformować wnioskodawcę na piśmie o przyczynie opóźnienia oraz wskazać nowy termin rozpatrzenia, nie dłuższy niż 2 miesiące od daty złożenia wniosku lub skargi.
4. Odmowa uwzględnienia wniosku lub skargi powinna być uzasadniona na piśmie i doręczona wnioskodawcy.

G. Wpisowe i udziały

§ 20

1. Od dnia 09 września 2017 r. członek Spółdzielni nie wnosi wpisowego i udziałów.
2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed 09 września 2017 r. to w przypadku ustania członkostwa były członek Spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
3. W przypadku śmierci członka spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
4. Zwrot, o którym mowa w ust. 2 i 3 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem oraz w wypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.
5. Spółdzielnia zwraca udział w wartości nominalnej z zastrzeżeniem ust. 4 w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
6. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

ROZDZIAŁ III TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 21

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w § 14 ust. 1 pkt 1.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie tego prawa. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze

Lew

- zmianą sposobu korzystania lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
 9. Jeżeli Spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

§ 22

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa w przypadku:
 - 1) śmierci osoby, której przysługuje prawo do lokalu, chyba że prawo przysługuje małżonkom;
 - 2) orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu.
2. Spółdzielnia reprezentowana przez Zarząd może wystąpić do sądu z żądaniem orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku:
 - 1) zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 14 ust. 1 pkt 1 za okres co najmniej 6 miesięcy,
 - 2) rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo
 - 3) niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.
3. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 14 ust. 1 pkt 1, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji, członek Spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.
4. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 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.

§ 23

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem ust. 2, ogłasza nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z Regulaminem organizowania i przeprowadzania przetargów na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie uchwalonym przez Radę Nadzorczą, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i zgłoszenia się osób bliskich określonych w § 5 pkt 11 Spółdzielnia ogłasza przetarg, nie później niż w ciągu roku od dnia opróżnienia lokalu, jeżeli osoby bliskie nie złożyły zapewnienia nabycia lokalu.

Luc *lm*

3. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu na stronie internetowej, przez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń w nieruchomościach Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
4. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
5. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ usm;
 - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 usm, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
6. Spółdzielnia może unieważnić przetarg bez podania przyczyn do momentu przeniesienia własności bez prawa dochodzenia jakichkolwiek roszczeń przez uczestników.

§ 24

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z § 23.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 usm, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 14 ust.1 pkt 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

§ 25

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.

§ 26

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie § 23, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 usm.
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 wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.

Lur

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt 1 z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 14 ust. 1 pkt 1, 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 tego 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 określonymi w ust. 1.
7. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem praw do tego lokalu, jest nieważna.

§ 27

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 § 14 ust. 1 pkt 1.

§ 28

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.

§ 29

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w innych przypadkach, o których mowa w Statucie, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1 zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub w przydziale do lokalu.
3. 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 nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 14 ust. 1 pkt 1.

Luz

huy

§ 30

W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie tego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w Spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

§ 31

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat 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.

§ 32

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 spełnieniu warunków określonych w ust. 2.
2. Przeniesienie własności lokalu następuje po dokonaniu przez członka Spółdzielni:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 14 ust. 1 pkt 1.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 33

1. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z chwilą nabycia prawa, z zastrzeżeniem § 6 ust. 14. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
2. Nabywca zawiadamia Spółdzielnię o nabyciu prawa w terminie 7 dni.
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

Luu

4. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
5. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
6. 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 spółdzielczego 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.

§ 34

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 35

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoba niebędąca członkiem spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 36

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

§ 37

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 14 ust. 1 pkt 1, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej może w trybie procesu żądać sprzedaży tego lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

§ 38

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 Regulaminu organizowania i przeprowadzania przetargów na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku,

Lu *lu*

- gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie go przez osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz przez osoby zamieszkujące w tym lokalu, które prawa swoje od nich wywodzą.

§ 39

1. W wypadkach, gdy następuje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności z tytułu obciążenia hipoteką oraz należności z tytułu niewniesionej przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, części wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – kwoty niespłaconego kredytu wraz z odsetkami. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 40

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

§ 41

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 14 ust. 1 pkt 1.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ugn lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 42

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka lub osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoba ta obowiązana jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Lm

§ 43

Jeżeli Spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

§ 44

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

C. Prawo odrębnej własności lokalu

§ 45

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zawiera umowę.
2. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 46

1. Umowa odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Spółdzielnia dostarcza właścicielom lokali rozliczenia roczne kosztów i przychodów ich nieruchomości – chyba, że na piśmie z tego zrezygnują.
4. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

§ 47

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

Luc

lm

§ 48

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem § 7 ust. 13.

§ 49

Właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 PS stosuje się odpowiednio.

- § 50
1. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat 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, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w danej nieruchomości może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
 2. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

D. Najem lokali

- § 51
1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne lub lokale o innym przeznaczeniu członkom Spółdzielni, osobom fizycznym i prawnym niebędącym członkami Spółdzielni na zasadach określonych w Regulaminie oddawania w najem lokali oraz dzierżawy terenu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
 2. Zarząd Spółdzielni określa budynki, lokale mieszkalne oraz lokale o innym przeznaczeniu, które mogą być przedmiotem najmu oraz prowadzi rejestr tych lokali.

ROZDZIAŁ IV UŻYWANIE LOKALI

A. Koszty używania lokali

- § 52
1. Spółdzielnia zarządza powierzonymi jej z mocy usm w zarząd 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.
 2. Podstawową jednostką gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni jest nieruchomość zabudowana, stanowiąca przedmiot uchwały Zarządu, podjętej na podstawie art. 42 i 43 usm zwana dalej „nieruchomością”.

Lu

3. Od dnia ustanowienia w nieruchomości, o której mowa w ust. 2, odrębnej własności co najmniej jednego lokalu, nieruchomość ta staje się „nieruchomością wspólną” w rozumieniu art. 3 ust. 2 uwl.
4. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest prowadzić odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 uzm;
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z zasadami określonymi w Regulaminie tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
5. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, o których mowa w ust. 2 zalicza się w szczególności:
 - 1) koszty ubezpieczenia nieruchomości,
 - 2) koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych i wejść do budynku,
 - 3) koszty sprzątania części wspólnych nieruchomości,
 - 4) opłaty za użytkowanie wieczyste obciążające nieruchomość,
 - 5) podatek od nieruchomości obciążający nieruchomość,
 - 6) koszty remontów i konserwacji nieruchomości,
 - 7) koszty remontów i konserwacji instalacji gazowej,
 - 8) koszty remontów i konserwacji instalacji elektrycznej,
 - 9) koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych,
 - 10) koszty obowiązkowych przeglądów budynku i badań sprawności instalacji technicznych budynku, określonych w prawie budowlanym,
 - 11) koszty utrzymania terenów zielonych, chodników i dróg dojazdowych,
 - 12) koszty centralnego ogrzewania części wspólnych nieruchomości.
6. Koszty wymienione w ust. 5 powiększa się o przypadającą na nie część kosztów zarządu ogólnego Spółdzielni zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
7. Wymienione w ust. 5 koszty utrzymania nieruchomości, w zakresie stanowiącym – w rozumieniu art. 3 pkt. 7a i 8 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. z dnia 7 czerwca 2018 r. Dz.U. 2018 r. poz.1202 z późn. zm.) – przebudowę lub remont substancji budowlanej budynku lub znajdujących się w nim instalacji i urządzeń technicznych, finansowane są z funduszu remontowego, natomiast w zakresie napraw i bieżącej konserwacji – z opłaty eksploatacyjnej uiszczanej przez użytkowników lokali położonych w obrębie danej nieruchomości.
8. Do pożytków i innych przychodów uzyskiwanych z nieruchomości wspólnej 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 reklamy lub lokale handlowo – usługowe,
 - 4) dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub pomieszczeń wspólnych pod anteny przekaźnikowe sieci komórkowych lub urządzenia odbiorcze telewizji kablowej,
 - 5) opłat otrzymywanych za korzystanie ze służebności gruntowych obciążających daną nieruchomość.
9. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki

Lu *My*

10. przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
11. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
12. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości pozostającej w zarządzie Spółdzielni, a przychodami z opłat za używanie lokali, o których mowa w § 54 Statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.

§ 53

1. Do kosztów związanych z utrzymaniem lokalu, zalicza się w szczególności:
 - 1) koszty okresowych przeglądów znajdujących się w lokalu instalacji technicznych,
 - 2) koszty wymiany i legalizacji urządzeń pomiarowych lub podzielników, mierzących dostawy mediów do lokalu,
 - 3) koszty centralnego ogrzewania,
 - 4) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
 - 5) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
 - 6) opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
2. Koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją lokalu ustala się na podstawie urządzeń pomiarowych lub przy zastosowaniu norm przeliczeniowych na poszczególne lokale lub biorąc pod uwagę liczbę osób zamieszkujących w lokalu, a także inne jednostki rozliczeniowe zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

§ 54

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.
3. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Właściele lokali, niebędący członkami Spółdzielni, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 52 ust. 9 i 10.

Lu

§ 55

Ileć w niniejszym Statucie jest mowa o nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni rozumie się przez to będące własnością Spółdzielni:

- 1) nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami;
- 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, z zastrzeżeniem art. 49 Kodeksu cywilnego;
- 3) nieruchomości niezabudowane.

§ 56

1. Wysokość stawki opłaty za używanie lokalu, zwanej dalej „opłatą eksploatacyjną” oraz wysokość odpisu na fundusz remontowy Spółdzielni ustala i rozlicza oddzielnie dla każdej nieruchomości, o której mowa w § 52 ust. 2.
2. Wysokość opłat i odpisów, o których mowa w ust. 1, ustalana jest uchwałą Rady Nadzorczej, 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.
3. 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 określają Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie oraz Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie uchwalane przez Radę Nadzorczą.

§ 57

1. Opłaty za korzystanie z lokali powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 – go każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 54, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
4. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub bezpośrednio na drodze sądowej.
5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
6. W przypadku wystąpienia na drogę sądową przez osoby, o których mowa w ust. 4 i 5 ponoszą one opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
7. Za opłaty, o których mowa w ust. 1, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
8. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 7, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
9. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie.

Luc *my*

10. Uchwałę o odstąpieniu od dochodzenia odsetek, o których mowa w ust. 9 każdorazowo podejmuje Rada Nadzorcza.
11. Realizacja na rzecz członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni lub osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, dodatkowych czynności nie skalkulowanych w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jest rozliczana na te osoby w formie opłat jednorazowych lub opłat stałych. Zasady wnoszenia i rozliczania tych opłat ustala Rada Nadzorcza.
12. 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.
13. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości stałych, Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić co najmniej na 14 dni przed terminem wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
14. Od osób nie będących członkami Spółdzielni pobiera dodatkowe opłaty na pokrycie kosztów związanych m.in. z:
 - 1) wydawaniem zaświadczeń na wniosek zainteresowanego,
 - 2) wydawaniem odpisów dokumentów.
15. Wysokość opłat za czynności, o których mowa w ust. 14 ustala Zarząd w formie uchwały.

B. Udostępnianie lokali.

§ 58

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej, także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym ustaleniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, wynikających z decyzji lub orzeczeń właściwych organów, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku, jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
5. Jeżeli rodzaj remontu budynku wynikających z decyzji lub orzeczeń właściwych organów tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i na 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.

Lu

6. 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.

§ 59

W ciągu trzech miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

C. Zasady dysponowania przez Spółdzielnię lokalami mieszkalnymi

§ 60

1. Lokale odzyskane, wolne w sensie prawnym, przeznaczane są przez Spółdzielnię do zbycia w drodze przetargu nieograniczonego na ustanowienie odrębnej własności lokalu na zasadach określonych w Regulaminie organizowania i przeprowadzania przetargów na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj- Zaborze” w Krakowie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
2. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej.

ROZDZIAŁ V ORGANY SPÓŁDZIELNI

A. Postanowienia ogólne

§ 61

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
2. Podstawowym zadaniem wszystkich organów Spółdzielni jest ochrona praw członków wynikających z przepisów usm, PS i postanowień Statutu.

§ 62

1. W skład organów Spółdzielni, z wyłączeniem Zarządu, mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni niemający pełnej zdolności do czynności prawnych nie posiada biernego prawa wyborczego do organów Spółdzielni, a w Walnym Zgromadzeniu bierze udział przez swego przedstawiciela ustawowego lub prawnego.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów w wyborach do organów Spółdzielni i podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

§ 63

1. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu przed upływem kadencji następuje także w głosowaniu tajnym i w trybie jak dla wyboru.
2. Listy kandydatów do organów Spółdzielni zawierają ich nazwiska ułożone w kolejności alfabetycznej.

Lu

my

3. Do organów Spółdzielni zostają wybrani ci spośród kandydatów, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów. W przypadku uzyskania przez dwóch kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się ponowne głosowanie.

§ 64

1. Członek organu Spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą w sprawie, która jego dotyczy.
2. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni.
3. Członek Zarządu, Rady Nadzorczej i likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba że nie ponosi winy.

B. Walne Zgromadzenie

§ 65

Najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie.

§ 66

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności Spółdzielni,
- 2) rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdań Rady Nadzorczej oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków i organów Spółdzielni w tych sprawach,
- 3) zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków i organów Spółdzielni w tych sprawach,
- 4) udzielanie absolutorium członkom Zarządu i członkom Rady Nadzorczej,
- 5) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia lub nabycia nieruchomości,
- 8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 11) uchwalanie zmian Statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku rewizyjnego oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 15) podejmowanie uchwał o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej,
- 16) uchwalanie Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie i Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie,
- 17) podejmowanie uchwał w sprawie prowadzenia działalności gospodarczej i inwestycyjnej związanej bezpośrednio z realizacją podstawowego celu działania Spółdzielni,
- 18) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 19) ustalanie wynagrodzenia dla Rady Nadzorczej,

Lu

- 20) podejmowanie uchwał w sprawie odwołania tych członków Zarządu i Rady Nadzorczej, którym nie udzielono absolutorium,
- 21) uchylanie uchwał organów Spółdzielni, jeżeli są niekorzystne dla członków.

§ 67

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd dwa razy w roku:
 - 1) sprawozdawcze w terminie do 30 czerwca każdego roku;
 - 2) w celu przedstawienia wykonania planu remontów z poprzedniego roku i uchwalenia kierunków rozwoju na rok bieżący do końca lutego każdego roku.
2. Zarząd może zwołać Walne Zgromadzenie w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 liczby członków Spółdzielni.Żądanie takie powinno być wniesione na piśmie i określać cel zwołania Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w ciągu 4 tygodni od wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza (jeżeli Spółdzielnia jest w nich zrzeszona), na koszt Spółdzielni.

§ 68

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się na piśmie członków Spółdzielni co najmniej 21 dni przed jego terminem.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć w terminie określonym w ust. 1, Związkowi Rewizyjnemu i Krajowej Radzie Spółdzielczej (jeżeli Spółdzielnia jest w nich zrzeszona).
3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu oraz projekty uchwał wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom zapoznania się z nimi.
4. Projekty uchwał w sprawach należących do kompetencji Walnego Zgromadzenia i objętych porządkiem obrad i żądania zamieszczenia 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.
5. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i występowania z żądaniami, o których mowa w ust. 4, co najmniej na 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
6. Opracowywać projekty uchwał oraz dokonywać zmian porządku obrad Walnego Zgromadzenia może również z własnej inicjatywy Zarząd.
7. Uzupełniony porządek obrad wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed dniem Walnego Zgromadzenia.
8. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed wyznaczonym terminem Walnego Zgromadzenia.
9. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

Luz

lmz

§ 69

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości. Postanowienie to nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu lub członka Rady Nadzorczej, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia. Po ewentualnym skreśleniu lub zmianie kolejności spraw, porządek obrad zostaje poddany pod głosowanie. Przyjęcie porządku obrad następuje zwykłą większością głosów.

§ 70

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez Radę Nadzorczą członek Rady.
2. Otwierający Zgromadzenie zarządza wybór Prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz.
3. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić w skład Prezydium.

§ 71

1. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
2. Pełnomocnik nie może reprezentować więcej niż jednego członka.
3. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Członek Spółdzielni może uczestniczyć osobiście na Walnym Zgromadzeniu i reprezentować nie więcej niż jednego członka.
5. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
6. Pełnomocnik jest obowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa.
7. Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez obsługę Walnego Zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału w obradach.
8. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
9. Chwila odczytania listy pełnomocnictw jest wskazywana w porządku obrad.
10. Pełnomocnicy, którzy przybyli po odczytaniu listy pełnomocnictw mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu po zgłoszeniu swojej obecności Prezydium i odczytaniu ich pełnomocnictwa.
11. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach Spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.
12. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
13. Każdy członek ma jeden głos.

§ 72

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał, w tym również w sprawie zbycia nieruchomości, jeżeli zostało prawidłowo zwołane, bez względu na liczbę obecnych członków.
2. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają zwykłą większością głosów za wyjątkiem:
 - 1) uchwały w przedmiocie likwidacji Spółdzielni lub przywrócenia działalności Spółdzielni po jej postawieniu w stan likwidacji, dla której wymagana jest większość 3/4 ogólnej liczby głosów,
 - 2) uchwały w przedmiocie uchwalenia i zmiany Statutu, oraz połączenia Spółdzielni i podziału Spółdzielni, a także odwołania członka Rady Nadzorczej, dla której wymagana jest większość 2/3 ogólnej liczby głosów.

3. Głosowanie nad uchwałami odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów członków Rady Nadzorczej i odwołania członków Rady Nadzorczej i Zarządu oraz udzielenia absolutorium członkom Zarządu i członkom Rady Nadzorczej, które przeprowadza się w głosowaniu tajnym. Na żądanie większości członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu głosowanie nad uchwałami również w innych sprawach odbywa się tajnie.
4. Głosowanie jawne odbywa się w sprawie każdej uchwały oddzielnie przez podniesienie mandatu na wezwanie przewodniczącego prezydium „kto jest za uchwałą”, a następnie „kto jest przeciw uchwale”.
5. Głosowanie tajne w kwestii udzielenia absolutorium odbywa się przy pomocy kart do głosowania, ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni i z oznaczeniem uchwały, której głosowanie dotyczy. Uprawnieni do głosowania głosujący za uchwałą zaznaczają znakiem „X” na karcie do głosowania kratkę opisaną słowem „TAK”, a głosujący przeciw uchwale zaznaczają znakiem „X” na karcie do głosowania kratkę opisaną słowem „NIE”.
6. Głosowanie tajne w kwestii wyborów na członków do Rady Nadzorczej odbywa się przy pomocy kart do głosowania, ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni i z podaniem nazwisk kandydatów ułożonych w kolejności alfabetycznej. Uprawnieni do głosowania głosujący za kandydatem pozostawiają jego nazwisko nieskreślone, natomiast głosujący przeciwko kandydatowi przekreślają jego nazwisko. Aby głos był ważny na karcie do głosowania może pozostać nie więcej nieskreślonych nazwisk niż jest wakatów w Radzie Nadzorczej.

§ 73

Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie do 30 dni protokół, który powinien być podpisany przez przewodniczącego i sekretarza Zgromadzenia. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego oraz Krajowej Rady Spółdzielczej (jeżeli Spółdzielnia jest w nich zrzeszona).

§ 74

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków i wszystkie organy Spółdzielni.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna z prawem jest nieważna.
3. Uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Właściciel lokalu, niebędący członkiem Spółdzielni, może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w art. 42 PS w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.
6. Jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wytacza Zarząd, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
7. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w terminie 6 tygodni od dnia odbycia tego Zgromadzenia. Dla członka nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego nieprawidłowego zwołania, termin ten biegnie od dnia powzięcia przez niego wiadomości o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia. Jeżeli usm lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale termin 6 tygodni biegnie od dnia tego zawiadomienia w sposób wskazany w § 18 Statutu.

§ 75

Szczegółowe postanowienia dotyczące obrad Walnego Zgromadzenia określa Regulamin obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie.

Łm *hm*

C. Rada Nadzorcza

§ 76

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. W celu wykonania swych zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 77

1. Rada Nadzorcza składa się z dziewięciu członków wybieranych przez Walne Zgromadzenie.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.
3. Kadencja Rady Nadzorczej kończy się wraz z wyborem nowego składu Rady Nadzorczej na Walnym Zgromadzeniu w trzecim roku po wyborze ustępującej Rady Nadzorczej.
4. 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 ostatnie dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
5. Członek Rady Nadzorczej traci mandat przed upływem kadencji w razie:
 - 1) zrzeczenia się mandatu w formie pisemnego oświadczenia,
 - 2) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 3) odwołania przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów,
 - 4) zawarcia ze Spółdzielnią umowy o pracę,
 - 5) skazania prawomocnym wyrokiem za przestępstwo umyślne.
6. W przypadku, gdy liczba członków Rady Nadzorczej spadnie poniżej dziewięciu Walne Zgromadzenie dokonuje uzupełniającego wyboru członka Rady Nadzorczej, którego kadencja kończy się z upływem kadencji Rady. W wyborach uzupełniających do Rady Nadzorczej nie mogą kandydować byli członkowie Rady Nadzorczej, jeżeli od czasu zakończenia ich kadencji nie minęła jedna pełna kadencja. Wybory uzupełniające winny odbyć się najpóźniej na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
7. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują za udział w posiedzeniach wynagrodzenie, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu, bez względu na ilość posiedzeń, w wysokości nie większej niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (t.j. z dnia 7 kwietnia 2017 r. Dz. U. 2017, poz. 847 z późn. zm.).
8. Łączna wysokość wynagrodzenia dla wszystkich członków Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust. 7, wynosi miesięcznie dwukrotność minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (t.j. z dnia 7 kwietnia 2017 r. Dz. U. 2017, poz. 847 z późn. zm.).

§ 78

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 3) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz wystąpienia z nich,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie obciążenia nieruchomości,

Łm

- 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
- 10) wybór i odwołanie członków Zarządu zgodnie z Regulaminem przeprowadzania konkursu na stanowiska członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj- Zaborze” w Krakowie
- 11) uchwalanie regulaminów:
 - Regulaminu Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj- Zaborze” w Krakowie;
 - Regulaminu wynagradzania Członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj- Zaborze” w Krakowie;
 - Regulaminu przeprowadzania konkursu na stanowiska członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie;
 - Regulaminu Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie;
 - Regulaminu Komisji GZM Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj- Zaborze” w Krakowie;
 - Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj- Zaborze” w Krakowie;
 - Regulaminu rozliczania kosztów centralnej ciepłej wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj- Zaborze” w Krakowie;
 - Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie;
 - Regulaminu organizowania i przeprowadzania przetargów na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj- Zaborze” w Krakowie;
 - Regulaminu tworzenia i gospodarki funduszami oraz zasad gospodarki finansowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj- Zaborze” w Krakowie;
 - Regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie;
 - Regulaminu porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie;
 - Regulaminu określającego zasady i tryb wyboru przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie wykonawców robót remontowych, usług oraz wyboru dostawców materiałów;
 - Regulaminu oddawania w najem lokali oraz dzierżawy terenu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie;
 - Regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz napraw garaży,
- 12) nadzór nad wykonywaniem wniosków polustracyjnych i wniosków przyjętych na Walnym Zgromadzeniu,
- 13) publikacja uchwał w siedzibie Spółdzielni niezwłocznie po ich podjęciu oraz na stronie internetowej Spółdzielni,

Luc *Am*

- 14) ustanawianie pełnomocnika procesowego uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni przed sądem w sprawach o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia, wszczętych przez Zarząd Spółdzielni.

§ 79

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona komisje stałe lub czasowe.
2. Do składu komisji, o których mowa w ust. 1, Rada Nadzorcza może włączyć członków Spółdzielni nie będących członkami Rady Nadzorczej w liczbie nieprzekraczającej połowy składu komisji.
3. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Prezydium, w skład którego wchodzi: Przewodniczący, jego zastępca i Sekretarz. Prezydium organizuje pracę Rady Nadzorczej.

§ 80

Szczegółowe postanowienia dotyczące trybu zwoływania posiedzeń, sposobu i warunków podejmowania uchwał i innych spraw organizacyjnych Rady Nadzorczej zawiera Regulamin Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

D. Zarząd

§ 81

1. Zarząd kieruje bieżącą działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w um, PS lub Statucie dla innych organów, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia członków do Spółdzielni, zawieranie z członkami umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu i spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 2) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 3) sporządzanie projektów planów gospodarczo-finansowych,
 - 4) sporządzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 5) udzielanie pełnomocnictw,
 - 6) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów,
 - 7) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 8) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań – zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia o najwyższej sumie zobowiązań,
 - 9) współdziałanie z organami władzy rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
3. Zarząd składa roczne sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

§ 82

1. Zarząd składa się z dwóch członków, w tym Prezesa i Zastępcy Prezesa ds. Technicznych wybranych przez Radę Nadzorczą w drodze konkursu. Zasady przeprowadzania konkursu określa Regulamin przeprowadzania konkursu na stanowiska Członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie uchwalany przez Radę Nadzorczą.
2. Członek Zarządu winien spełniać co najmniej następujące wymagania:
 - posiadać wykształcenie wyższe: techniczne, ekonomiczne lub prawnicze,
 - posiadać licencję zawodową zarządcy nieruchomości.Rada Nadzorcza przy wyborze kandydatów na członków zarządu może ustalić dodatkowe wymagania.

Sm

3. Członek Zarządu może być w każdym czasie odwołany przez Radę Nadzorczą. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Nadto członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium może być odwołany przez to Zgromadzenie.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
5. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu pracy.

§ 83

1. Zarząd może udzielić jednemu ze swych członków pełnomocnictwa do kierowania bieżącą działalnością Spółdzielni, a także pełnomocnictwa innej osobie do wykonywania czynności określonego rodzaju lub pełnomocnictwa do poszczegółnej czynności.
2. Udzielenie pełnomocnictwa wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej. Nie dotyczy to pełnomocnictwa procesowego i pełnomocnictwa do poszczegółnej czynności.

§ 84

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

§ 85

1. Zarząd podejmuje decyzje kolegialnie na okresowo odbywanych posiedzeniach.
2. Szczegółowe postanowienia dotyczące trybu zwoływania posiedzeń, sposobu i warunków podejmowania uchwał i innych spraw organizacyjnych Zarządu zawiera Regulamin Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie uchwalony przez Radę Nadzorczą.

E. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 86

1. Nie można być jednocześnie członkiem Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni.
2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku jej członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 członkostwo w Radzie Nadzorczej ulega zawieszeniu na okres pełnienia funkcji członka Zarządu. Podstawą wyznaczenia członka Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu jest uchwała Rady Nadzorczej określająca w szczególności: okres pełnienia przez członka Rady Nadzorczej funkcji członka Zarządu oraz wysokość wynagrodzenia za pełnioną funkcję. Po zakończeniu okresu wyznaczenia członkostwo w Radzie Nadzorczej zostaje samoczynnie przywrócone.
4. Okres pełnienia przez członka Rady Nadzorczej funkcji członka Zarządu nie może trwać dłużej niż do dnia wyboru członka Zarządu bądź do dnia ustania członkostwa osoby wyznaczonej w Radzie Nadzorczej.
5. Wynagrodzenie członka Rady Nadzorczej pełniącego funkcję członka Zarządu należy się w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń Zarządu.
6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim

Luc *Lucy*

- stopniu linii bocznej.
7. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej, nie mogą zajmować się działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni. Jako prowadzenie działalności konkurencyjnej w rozumieniu niniejszego Statutu uznaje się w szczególności:
 - 1) wykonywanie na rzecz Spółdzielni prac na podstawie umów cywilno-prawnych,
 - 2) uczestniczenie jako wspólnik lub członek organów w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność na zlecenie Spółdzielni.
 8. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka w pełnieniu funkcji.
 9. W wypadku określonym w ust. 8 w terminie 30 dni od dnia podjęcia przez Radę Nadzorczą uchwały o zawieszeniu jej członka, Zarząd Spółdzielni zwołuje Walne Zgromadzenie, które rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszzonego członka Rady i wyborze nowego członka.

ROZDZIAŁ VI GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

§ 87

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 u.s.m.
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.
4. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
5. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym swoim majątkiem.

§ 88

1. Funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni z wpłat członków oraz innych środków, określonych w odrębnych przepisach, są:
 - 1) fundusz udziałowy powstały z wpłat udziałów członkowskich dokonywanych do dnia 08 września 2017 r. i innych źródeł,
 - 2) fundusz zasobowy powstały z wpłat wpisowego wnoszonych przez członków do dnia 08 września 2017 r. i innych źródeł,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych, który powstał z wniesionych przez członków wkładów mieszkaniowych,
 - 4) fundusz wkładów budowlanych, który powstał z wniesionych przez członków wkładów budowlanych,
 - 5) fundusz na spłatę kredytów długoterminowych.
2. Spółdzielnia tworzy fundusz celowy - fundusz remontowy - powstający z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wnoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

Lu

3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia w ramach obowiązujących przepisów.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust.1 pkt. 3-5 oraz ust. 2 określają Regulamin tworzenia i gospodarki funduszami oraz zasad gospodarki finansowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj- Zaborze” w Krakowie oraz Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie uchwalane przez Radę Nadzorczą.

§ 89

Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą i osiągać dochody z wynajmu lokali, które po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe, stanowią nadwyżkę bilansową.

§ 90

1. Nadwyżka bilansowa uzyskana z działalności gospodarczej, podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia i może być przeznaczona na:
 - 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków – w części dotyczącej pożytków z mienia Spółdzielni oraz przychodów z własnej działalności gospodarczej,
 - 2) fundusz remontowy;
 - 3) fundusz zasobowy.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy z innych funduszy Spółdzielni w następującej kolejności:
 - 1) z funduszu udziałowego,
 - 2) z funduszu remontowego.
3. Pokrycie straty obciążającej fundusz każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 91

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów szczegółowych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą i mieszczących się w ramowych kierunkach działania uchwalonych przez Walne Zgromadzenie.

§ 92

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję księgową i sporządza roczne sprawozdanie finansowe według zasad określonych w ustawie o rachunkowości.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy. Na koniec roku obrachunkowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe, w tym bilans i rachunek wyników.

§ 93

1. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu według odrębnych przepisów przez Radę Nadzorczą lub firmę audytorską. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Walne Zgromadzenie.
2. Przepis ust.1 stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przy podziale i łączeniu się Spółdzielni.
3. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.

Lur

hm

ROZDZIAŁ VII POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 94

Postępowania wewnątrzspółdzielcze wszczęte i nie zakończone przed dniem 09 września 2017 r. dotyczące:

- 1) wykluczenia;
 - 2) wykreślenia;
 - 3) wystąpienia osoby innej niż właściciel;
 - 4) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- Zarząd umarza.

§ 95

1. Statut w brzmieniu przyjętym uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 1/2018 wchodzi w życie z dniem podjęcia ze skutecznością od ujawnienia zmian w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.
2. W terminie 9 miesięcy od dnia ujawnienia zmian Statutu w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego właściwe organy Spółdzielni uchwalą nowe regulaminy zgodnie ze swoją właściwością. Dotychczas obowiązujący dany regulamin utraci moc z chwilą uchwalenia nowego regulaminu przez właściwy organ Spółdzielni.
3. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie w wysokości, o której mowa w § 77 ust. 8, od dnia ujawnienia zmian Statutu przyjętych uchwałą, o której mowa w ust. 1, w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

Przewodniczący

Walnego Zgromadzenia

Zachary
.....

Sekretarz

Walnego Zgromadzenia

Anna Głuchalska
.....

Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia
w Krakowie XI Wydział Gospodarczy
Krajowego Rejestru Sądowego stwierdza
zgodność statutu ze statutem przyjętym
do akt rejestrowych
Kraków, dnia 01.06.2026



Protokółant sądowy

Anna Głuchalska
Anna Głuchalska

Na podstawie art. 64, 77 i 78 ustawy z dnia 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z § 6 ust. 3 rozp. MS z dn. 21.03.2016 r. w sprawie sposobu uiszczania opłat sądowych w sprawach cywilnych

pobrano opłatę sądową w kwocie 100,-

01.06.2026

data

Protokółant sądowy

Anna Głuchalska
Anna Głuchalska