

Podstawowe akty prawne dotyczące działalności Spółdzielni

- ▶ statut,
- ▶ wewnętrzne regulaminy,
- ▶ ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych,
- ▶ ustawa – Prawo spółdzielcze.

Statut a działalność Spółdzielni

- ▶ statut jest podstawowym dokumentem, z którym powinien zapoznać się każdy członek Spółdzielni,
- ▶ statut wyznacza zasady działalności Spółdzielni, prawa i obowiązki jej członków oraz organów,
- ▶ zarówno ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, jak i ustawa – Prawo spółdzielcze zawierają szereg przepisów, w których pozwala się na bardziej szczegółowe lub odmienne uregulowanie pewnych kwestii niż ma to miejsce w przepisach, np. prowadzenie innej działalności gospodarczej niż przewidziana w ustawie, zasady wnoszenia opłat, praw i obowiązków członków.

Walne Zgromadzenie – uczestnictwo członków i organów

- ▶ w Walnym Zgromadzeniu mogą uczestniczyć członkowie Spółdzielni (osobiście lub przez pełnomocnika),
- ▶ małoletni lub ubezwłasnowolnieni członkowie Spółdzielni mogą brać udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych,
- ▶ w Walnym Zgromadzeniu z głosem doradczym mogą uczestniczyć przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, Zarząd Spółdzielni, a także zaproszeni przez Radę Nadzorczą i Zarząd goście.

Walne Zgromadzenie – uczestnictwo członków i organów

- ▶ rolą Zarządu jest zwołanie Walnego Zgromadzenia przynajmniej raz w roku,
- ▶ Zarząd przedstawia na corocznym Walnym Zgromadzeniu roczne sprawozdanie ze swojej działalności oraz sprawozdanie finansowe,
- ▶ Zarząd analizuje pod kątem merytorycznym zgłoszone przez członków Spółdzielni projekty uchwał, żądań i poprawek,
- ▶ przewodniczący lub inny członek Rady Nadzorczej otwiera obrady Walnego Zgromadzenia,
- ▶ Rada Nadzorcza przedstawia na corocznym Walnym Zgromadzeniu roczne sprawozdanie ze swojej działalności.

Walne Zgromadzenie – kompetencje

- ▶ uchwalanie kierunku rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej Spółdzielni,
- ▶ rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- ▶ udzielenie absolutorium członkom Zarządu,
- ▶ rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- ▶ podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,

Walne Zgromadzenie – kompetencje

- ▶ podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości lub zbycia wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- ▶ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- ▶ oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w określonym czasie,
- ▶ podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- ▶ rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,

Walne Zgromadzenie – kompetencje

- ▶ uchwalanie zmian statutu,
- ▶ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- ▶ wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- ▶ wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- ▶ uchwalanie regulaminów Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej.

Walne Zgromadzenie – zwoływanie

- ▶ coroczne Walne Zgromadzenie powinno odbyć się do 30 czerwca każdego roku,
- ▶ Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd w każdym czasie, jeżeli istnieją ku temu ważne powody,
- ▶ Rada Nadzorcza i co najmniej 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni mogą żądać zwołania Walnego Zgromadzenia.

Walne Zgromadzenie – zwoływanie

COROCZNE	Z WAŻNYCH POWODÓW
DOTYCZĄCE PRZED WSZYSTKIM PODSUMOWANIA OSTATNIEGO ROKU DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI	ŻĄDANIE ZŁOŻONE NA PIŚMIE Z PODANIEM CELU ZWOŁANIA ZGROMADZENIA, POD RYGOREM SKONKRETYZOWANIA WNIOSKU
Z GÓRY ZAPLANOWANE	POWINNO ODBYĆ SIĘ W CIĄGU 4 TYGODNI OD DNIA WNIESIENIA ŻĄDANIA, POD RYGOREM ZWOŁANIA ZGROMADZENIA PRZEZ RADĘ NADZORCZĄ, ZWIĄZEK REWIZYJNY LUB KRAJOWĄ RADĘ SPÓŁDZIELCZĄ

Walne Zgromadzenie – zwoływanie

- ▶ zawiadamianie wszystkich członków Spółdzielni na piśmie o czasie, miejscu i porządku obrad,
- ▶ zawiadomienie co najmniej na 21 dni przed Walnym Zgromadzeniem,
- ▶ możliwość składania projektów uchwał i żądań w sprawach należących do kompetencji Walnego Zgromadzenia – co najmniej **15 dni** przed terminem Walnego Zgromadzenia,
- ▶ obowiązek wyłożenia wyżej wymienionych projektów - na **14 dni** przed terminem Walnego Zgromadzenia,
- ▶ prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał – na **3 dni** przed terminem Walnego Zgromadzenia,
- ▶ rozbudowanie porządku obrad – podanie do wiadomości na **14 dni** przed terminem Walnego Zgromadzenia.

Podział kompetencji pomiędzy organami Spółdzielni, a uchwały podjęte poza kompetencjami

- ▶ ustawy oraz statut wyznaczają, które organy mają konkretne prawa i obowiązki,
- ▶ prawa i obowiązki poszczególnych organów co do zasady różnią się swoimi zakresami,
- ▶ uchwała podjęta przez nieuprawniony do tego organ jest nieważna, w związku z tym konieczne jest przestrzeganie kompetencji pomiędzy organami.

Rada Nadzorcza – zakres działania

- ▶ sprawowanie kontroli i nadzoru nad działalnością Spółdzielni,
- ▶ uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
- ▶ nadzór i kontrola działalności Spółdzielni między innymi przez: badanie, ocenę i przyjmowanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych, dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych i innych zadań statutowych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków, przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- ▶ podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,

Rada Nadzorcza – zakres działania

- ▶ podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- ▶ zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- ▶ składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- ▶ podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni w tych czynnościach,
- ▶ uchwalanie regulaminu Zarządu oraz zasad wynagradzania członków Zarządu,
- ▶ żądanie od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądanie ksiąg i dokumentów oraz sprawdzanie stanu majątku Spółdzielni,

Rada Nadzorcza – zakres działania

- ▶ uchwalanie regulaminu używania lokali w budynkach mieszkalnych Spółdzielni oraz porządku domowego,
- ▶ uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale,
- ▶ uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży oraz rozliczeń z tego tytułu,
- ▶ wybór i odwoływanie członków Zarządu,
- ▶ rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność,
- ▶ zwoływanie Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w statucie,

Rada Nadzorcza – zakres działania

- ▶ uchwalanie regulaminu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
- ▶ żądanie przeprowadzenia okresowej lustracji Spółdzielni,
- ▶ uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez Związek Rewizyjny i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
- ▶ podejmowanie uchwał w sprawie zaciągania kredytów w ramach sum ustalonych przez Walne Zgromadzenie,
- ▶ opiniowanie projektów regulaminów i innych przepisów wewnętrznych Spółdzielni,
- ▶ uchwalanie regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym Spółdzielni,
- ▶ dokonywanie wyboru biegłego rewidenta,
- ▶ ustanawianie pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni przed sądem, jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wytoczył Zarząd Spółdzielni.

Rada Nadzorcza – skład oraz kadencja

- ▶ skład Rady Nadzorczej – od 7 do 9 członków, w zależności od uznania Walnego Zgromadzenia,
- ▶ kadencja Rady Nadzorczej – 3 lata, członkiem Rady Nadzorczej można być maksymalnie przez dwie kadencje,
- ▶ wygaśnięcie mandatu – upływ kadencji, zgon, odwołanie przez Walne Zgromadzenie, zrzeczenie się mandatu, ustanie członkostwa w Spółdzielni,
- ▶ odwołanie w przypadku, gdy członek Rady Nadzorczej: uchyla się od udziału w pracach Rady, opuścił bez usprawiedliwienia więcej niż 3 kolejne posiedzenia Rady, rażąco narusza statut oraz zasady współżycia społecznego.

Rada Nadzorcza – wynagrodzenie członka Rady

- ▶ co do zasady miesięczny ryczałt w wysokości 40% minimalnego wynagrodzenia za pracę brutto, wypłacany bez względu na ilość posiedzeń,
- ▶ ale z Regulaminu Rady Nadzorczej wynika, że:
 - ▶ warunkiem otrzymania pełnego wynagrodzenia jest uczestniczenie w danym miesiącu we wszystkich posiedzeniach oraz w pracach komisji, której jest się członkiem,
 - ▶ nieobecność na jednym posiedzeniu w miesiącu pozbawia członka Rady 50% wynagrodzenia, a na każdym następnym – 100% wynagrodzenia, podobnie jak nieobecność przy pracach komisji,
 - ▶ wynagrodzenie nie przysługuje, jeżeli w danym miesiącu nie odbyło się żadne posiedzenie, chyba że odbyło się posiedzenie komisji,
 - ▶ wynagrodzenie jest płatne każdego ostatniego roboczego dnia miesiąca.

Rada Nadzorcza – wybory do Rady Nadzorczej

- 1) zgłaszanie kandydatów,
- 2) zgoda na kandydaturę,
- 3) złożenie oświadczenia o braku prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
- 4) ogłoszenie listy kandydatów,
- 5) wybory w głosowaniu tajnym przy pomocy kart wyborczych – skreślenie kandydatów, na których się nie głosuje,
- 6) przeliczenie głosów i w razie czego powtórzenie wyborów,
- 7) ogłoszenie kandydatów, którzy uzyskali największą liczbę głosów.

Zarząd – zadania

- ▶ kierowanie działalnością Spółdzielni oraz reprezentowanie jej na zewnątrz,
- ▶ podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w statucie do właściwości innych organów, a w szczególności:
 - ▶ podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia członków do Spółdzielni,
 - ▶ sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - ▶ prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - ▶ zabezpieczenie majątku Spółdzielni,

Zarząd – zadania

- ▶ podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w statucie do właściwości innych organów, a w szczególności:
 - ▶ sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - ▶ sporządzanie kwartalnych sprawozdań z realizacji przyjętych na dany rok planów oraz przedkładanie do zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą,
 - ▶ zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - ▶ zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości uchwalonej przez Walne Zgromadzenie, za zgodą Rady Nadzorczej,
 - ▶ udzielanie stałych pełnomocnictw.

Zarząd – zadania

- ▶ podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w statucie do właściwości innych organów, a w szczególności:
 - ▶ współdziałanie z organami władzy samorządowej i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - ▶ podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem własności lokali,
 - ▶ zawieranie umów o spółdzielczym lokatorskim prawie do lokalu mieszkalnego,
 - ▶ zawieranie umów o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego,
 - ▶ zawieranie umów najmu lokali,
 - ▶ coroczne przekazywanie Walnemu Zgromadzeniu informacji o realizacji zaleceń polustracyjnych.

Zarząd – skład, stosunek pracy, zawieszenie

- ▶ skład Zarządu – od 2 do 3 osób, w tym Prezes Zarządu i jeden albo dwaj członkowie Zarządu,
- ▶ stosunek pracy nawiązywany jest na podstawie Kodeksu pracy (umowa o pracę) lub zawierana jest umowa cywilnoprawna – umowa zlecenia, kontrakt menadżerski, itp.,
- ▶ Członek Zarządu może być w każdej chwili odwołany przez Radę Nadzorczą, a przez Walne Zgromadzenie – w przypadku, gdy nie udzielono mu absolutorium,
- ▶ Zgodnie z art. 50 ustawy – Prawo spółdzielcze:

§ 1. Jeżeli statut tak stanowi, członek zarządu wybierany przez walne zgromadzenie może być zawieszony w czynnościach przez radę, o ile jego działalność jest sprzeczna z przepisami prawa lub statutu. § 2. Rada zawieszając w czynnościach członka zarządu podejmuje uchwały niezbędne do prawidłowego prowadzenia działalności spółdzielni oraz zwołuje niezwłocznie walne zgromadzenie. § 3. Członka zawieszzonego powiadamia się niezwłocznie w formie pisemnej o jego zawieszeniu z podaniem przyczyn zawieszenia.

- ▶ **ALE STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „DŁUGIE OGRODY” NIE PRZEWIDUJE ZAWIESZENIA.**

Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

- ▶ brak możliwości zasiadania w obu tych organach,
- ▶ brak możliwości udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie dotyczących danych członków konkretnego organu,
- ▶ zakaz prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczenia jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych mających ze Spółdzielnią zawarte umowy o dostawy i usługi,
- ▶ odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu.

Prawa do lokali

- ▶ spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego – oddanie osobie lokalu mieszkalnego do używania – prawo niezbywalne, niedziedziczne, niepodlegające egzekucji,
- ▶ spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego – prawo zbywalne, dziedziczne, podlega egzekucji.
- ▶ prawo odrębnej własności.

Uprawnienia członków Spółdzielni

- ▶ czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- ▶ udział w Walnym Zgromadzeniu,
- ▶ żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
- ▶ branie czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni,
- ▶ używanie przez czas nieokreślony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, uzyskanego na podstawie przydziału lub umowy,
- ▶ ustanawianie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługiwało spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,

Uprawnienia członków Spółdzielni

- ▶ korzystanie wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
- ▶ korzystanie ze wspólnych pomieszczeń zgodnie z ich przeznaczeniem,
- ▶ przeglądanie rejestru członków Spółdzielni,
- ▶ otrzymanie odpisu statutu, regulaminów, uchwał organów, protokołów lustracji, sprawozdań finansowych, faktur i umów,
- ▶ uzyskanie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- ▶ zaskarżanie do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia,

Uprawnienia członków Spółdzielni

- ▶ odwołanie się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa oraz zasadności zmiany opłat,
- ▶ osobiste składanie wyjaśnień na posiedzeniach organów Spółdzielni rozpatrujących sprawę,
- ▶ uzyskanie spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub odrębnej własności,
- ▶ zamiana lokalu,
- ▶ udział w nadwyżce bilansowej,
- ▶ żądanie przedstawienia kalkulacji wysokości opłat na pokrycie kosztów eksploatacji nieruchomości oraz kosztów przypadających na lokal.

Obowiązki członków Spółdzielni

- ▶ przestrzeganie postanowień statutu, regulaminów, uchwał, umów,
- ▶ wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
- ▶ pokrywanie wszelkich przypadających na dany lokal kosztów związanych z wyodrębnieniem własności lokalu,
- ▶ uczestniczenie w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, działalnością społeczno-kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię,
- ▶ wnoszenie opłat na wyodrębniony fundusz remontowy,
- ▶ uczestniczenie w zobowiązaniach Spółdzielni (kredyty, wyodrębnienie lokali),

Obowiązki członków Spółdzielni

- ▶ zawiadamianie w terminie 7 dni o zmianie ilości i imionach oraz nazwiskach, a także datach urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokali,
- ▶ uiszczanie terminowo opłat i świadczeń za użytkowanie lokali,
- ▶ zawiadamianie w terminie 7 dni o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- ▶ naprawienie szkód w mieniu Spółdzielni lub pokrywanie kosztów usunięcia takich szkód,
- ▶ udostępnienie lokalu celem dokonania remontu w zakresie obciążającym Spółdzielnię,
- ▶ dokonywanie bieżącej konserwacji i napraw wewnątrz lokali,

Obowiązki członków Spółdzielni

- ▶ udostępnienie lokali w celu wykonania dezynfekcji, dezynsekcji, deratyzacji,
- ▶ uzyskanie zgody Zarządu na dokonanie zmian budowlanych i instalacyjnych w lokalu,
- ▶ przystąpienie do aktu notarialnego w celu ustanowienia odrębnej własności lokalu,
- ▶ dbanie o dobro Spółdzielni i poszanowanie jej mienia,
- ▶ uzyskanie zgody Spółdzielni na zmianę sposobu korzystania bądź przeznaczenia lokalu bądź jego części,
- ▶ korzystanie z pomieszczeń wspólnego użytku w sposób nieutrudniający korzystania innym,

Obowiązki członków Spółdzielni

- ▶ udostępnienie lokalu w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- ▶ udostępnienie lokalu w celu dokonania okresowych przeglądów i przeglądów wyposażenia technicznego oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- ▶ realizowanie zaleceń z przeglądów okresowych lokali mieszkalnych dotyczących naprawy urządzeń gazowych oraz sprawności technicznej przewodów kominowych i wentylacyjnych,
- ▶ udostępnienie lokalu do dokonywania odczytów z przyrządów i urządzeń pomiarowych.

Uprawnienia właścicieli niebędących członkami Spółdzielni

- ▶ czynne używanie przez czas nieokreślony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
- ▶ korzystanie wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń,
- ▶ korzystanie ze wspólnych pomieszczeń zgodnie z ich przeznaczeniem,
- ▶ udział w nadwyżce bilansowej,
- ▶ żądanie przedstawienia kalkulacji wysokości opłat na pokrycie kosztów eksploatacji nieruchomości oraz kosztów przypadających na lokal,

Uprawnienia właścicieli niebędących członkami Spółdzielni

- ▶ możliwość odpłatnego korzystania z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię,
- ▶ możliwość domagania się przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
- ▶ zaskarżanie do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia dotyczących lokalu.

Obowiązki właścicieli niebędących członkami Spółdzielni

- ▶ przestrzeganie postanowień statutu, regulaminów, uchwał, umów,
- ▶ uczestniczenie w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, wnoszenie opłat na wyodrębniony fundusz remontowy,
- ▶ uczestniczenie w zobowiązaniach Spółdzielni (kredyty, wyodrębnienie lokali),
- ▶ uiszczanie terminowo opłat i świadczeń za użytkowanie lokali,
- ▶ naprawienie szkód w mieniu Spółdzielni lub pokrywanie kosztów usunięcia takich szkód,
- ▶ udostępnienie lokalu celem dokonania remontu w zakresie obciążającym Spółdzielnię,
- ▶ dokonywanie bieżącej konserwacji i napraw wewnątrz lokali,

Obowiązki właścicieli niebędących członkami Spółdzielni

- ▶ wnoszenie opłat na wyodrębniony fundusz remontowy,
- ▶ udostępnienie lokali w celu wykonania dezynfekcji, dezynsekcji, deratyzacji,
- ▶ dbanie o dobro Spółdzielni i poszanowanie jej mienia,
- ▶ korzystanie z pomieszczeń wspólnego użytku w sposób nieutrudniający korzystania innym,
- ▶ udostępnienie lokalu w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- ▶ udostępnienie lokalu w celu dokonania okresowych przeglądów i przeglądów wyposażenia technicznego oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- ▶ realizowanie zaleceń z przeglądów okresowych lokali mieszkalnych dotyczących naprawy urządzeń gazowych oraz sprawności technicznej przewodów kominowych i wentylacyjnych,
- ▶ udostępnienie lokalu do dokonywania odczytów z przyrządów i urządzeń pomiarowych.

Odpowiedzialność z tytułu wnoszenia opłat

- ▶ Art. 4 ust. 6 i 6¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych: „6. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-2 i 4, odpowiadają **solidarnie** z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, **osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.** 6¹. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6, **ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.**”