

**Statut  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Bocianek”  
w Kielcach**

Uchwalony przez Walne Zgromadzenie  
 S.M. „Bocianek” w Kielcach  
 w dniu 28 maja 2015 r.  
 uchwałą nr 9/2015

- Spis treści -

<b>Rozdział I – Postanowienia ogólne</b>		<b>3</b>
<b>Rozdział II – Członkowie Spółdzielni</b>		<b>5</b>
A	Przyjmowanie w poczet członków	6
B	Wpisowe i udziały	7
C	Prawa i obowiązki członków	7
D	Ustanie członkostwa	9
E	Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	12
<b>ROZDZIAŁ III – Prawa do lokali</b>		<b>13</b>
A	Postanowienia ogólne	13
B	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	13
C	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu	15
D	Prawo odrębnej własności lokalu	17
E	Wynajem lokali	18
F	Zamiana lokali mieszkalnych	18
G	Ustanowienie tytułu prawnego do lokalu w drodze przetargu	18
<b>ROZDZIAŁ IV – Przeniesienie własności lokalu</b>		<b>19</b>
A	Postanowienia ogólne	19
B	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	19
C	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	20
D	Inne przypadki przeniesienia własności lokalu	20
<b>ROZDZIAŁ V – Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczenie w razie wygaśnięcia prawa do lokalu</b>		<b>20</b>
A	Zasady ogólne	20
B	Wkłady mieszkaniowe	21
C	Wkłady budowlane	22
D	Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	22
<b>ROZDZIAŁ VI – Lokale użytkowe i garaże</b>		<b>23</b>
A	Postanowienia ogólne	23

B	Lokale użytkowe	24
C	Garaże	24
<b>ROZDZIAŁ VII – Używanie lokali</b>		<b>25</b>
<b>ROZDZIAŁ VIII – Opłaty za używanie lokali</b>		<b>25</b>
<b>ROZDZIAŁ IX – Gospodarka Spółdzielni</b>		<b>27</b>
A	Postanowienia ogólne	27
B	Zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi	29
C	Podejmowanie przedsięwzięć inwestycyjnych	29
<b>ROZDZIAŁ X – Organy Spółdzielni</b>		<b>30</b>
A	Postanowienia ogólne	30
B	Walne Zgromadzenie	30
C	Rada Nadzorcza	35
D	Zarząd	38
E	Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	40
F	Rady Nieruchomości	40
<b>ROZDZIAŁ XI – Przepisy karne</b>		<b>41</b>
<b>ROZDZIAŁ XII – Przepisy końcowe</b>		<b>42</b>

## ROZDZIAŁ I

### POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### § 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Bocianek” w Kielcach.
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Bocianek” w Kielcach zwana dalej „Spółdzielnią”, działa na podstawie przepisów:
  - a) ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz. U. 2013. 1222 z późn. zm.),
  - b) ustawy z dnia 16 września 1982r. – Prawo spółdzielcze (jedn. tekst: Dz. U. 2013. 1443 z późn. zm.),
  - c) innych ustaw oraz postanowień niniejszego Statutu.

#### § 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Kielce.
2. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

#### § 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin, poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych albo lokali o innym przeznaczeniu, a także zaspokajanie potrzeb gospodarczych, społecznych, oświatowych i kulturalnych osób zamieszkujących w

nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię.

2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - a) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
  - b) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków prawa odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
  - c) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych,
  - d) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - e) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - f) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni,
  - g) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni, nabytymi na podstawie ustawy,
  - h) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
  - i) prowadzenie działalności społeczno – kulturalnej,
  - j) rozwijanie i umacnianie samorządności wewnątrzspółdzielczej oraz tworzenie partnerskich relacji pomiędzy członkami i organami Spółdzielni.

#### **§ 4**

Dla realizacji celów i zadań określonych w § 3 Spółdzielnia może:

1. prowadzić działalność inwestycyjną,
2. nabywać potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
3. zarządzać nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie członków Spółdzielni oraz nieruchomościami oddanymi jej w zarząd na podstawie umowy zawartej z właścicielami tych nieruchomości,
4. uczestniczyć w budowie mieszkań socjalnych dla potrzeb Spółdzielni w ramach współdziałania z władzami lokalnymi i samorządem terytorialnym,
5. prowadzić placówki kulturalne,
6. organizować wśród mieszkańców wzajemną pomoc i krzewić kulturę współzycia społecznego,
7. współpracować na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami gospodarczymi i społecznymi jeśli przemawia za tym interes członków,
8. prowadzić działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z przedmiotem działalności Spółdzielni,
9. zbywać w drodze przetargu lokale mieszkalne, użytkowe i garaże,
10. zrzeszać się w związkach spółdzielczych, przystępować do innych organizacji społecznych i gospodarczych.

## § 5

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

„Spółdzielni”	to rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „Bocianek” w Kielcach;
„Statucie”	to rozumie się przez to Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Bocianek” w Kielcach;
„Zarządzie Spółdzielni”	to rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Bocianek” w Kielcach;
„Radzie Nadzorczej”	to rozumie się przez to Radę Nadzorczą Sp-ni Mieszkaniowej „Bocianek” w Kielcach;
„członku”	to rozumie się przez to członka Spółdzielni Mieszkaniowej „Bocianek” w Kielcach;
„ustawie”	a) to rozumie się przez to ustawę z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz. U.2013. 1222 z późn. zm.);
„lokalu”	to rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy powołanej w art. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
„lokalu o innym przeznaczeniu”	to rozumie się przez to lokal użytkowy lub garaż;
„spółdzielczych prawach do lokali”	to rozumie się przez to spółdzielcze lokatorskie prawo do lokali mieszkalnych lub spółdzielczo własnościowe prawo do lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
„wartości rynkowej lokalu”	to rozumie się przez to wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie przepisów Działu IV Rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. – o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz. U. z 2014r., poz. 518 z późn. zm.);
„ekspektatywie”	to rozumie się przez to powstające z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu roszczenie członka Spółdzielni o ustanowienie odrębnej własności lokalu („ekspektatywa odrębnej własności lokalu”);
„osobie bliskiej”	to rozumie się przez to zstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu;
„użytkowniku lokalu”	to rozumie się przez to osobę, której przysługuje tytuł prawny do lokalu, a w szczególności spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo własności lokalu lub najemcy;
„lokalu zamiennym”	to rozumie się przez to lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym ; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10m <sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego 20m <sup>2</sup> tej powierzchni;
„GZM”	to rozumie się przez to gospodarkę zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni Mieszkaniowej „Bocianek” w Kielcach.

## ROZDZIAŁ II

### CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

#### A. Przyjmowanie w poczet członków.

## § 6

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna i osoba prawna.
  
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
  
4. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.
  
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

#### § 7

O przyjęciu w poczet członków Spółdzielni decyduje Zarząd.

#### § 8

1. Zarząd, z zastrzeżeniem ust. 3, nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby, która:
  - 1) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji lub umowy,
  - 2) nabyła prawo odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji lub umowy,
  - 3) przedłożyła prawomocny wyrok sądowy orzekający o przyznaniu jej po rozwodzie, unieważnieniu małżeństwa lub separacji, spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego albo też umowę z byłym małżonkiem w sprawie podziału majątku dorobkowego, na mocy której przypadło jej prawo do tego lokalu,
  - 4) przedłożyła prawomocny wyrok sądowy orzekający o przyznaniu jej spółdzielczego własnościowego prawa lub prawa odrębnej własności lokalu po rozwodzie lub unieważnieniu małżeństwa, albo też umowę z byłym małżonkiem w sprawie podziału majątku dorobkowego, na mocy której przypadło jej prawo do tego lokalu,
  - 5) nabyła w drodze umowy, dziedziczenia lub zapisu ekspektatywę odrębnej własności lokalu,
  - 6) ubiega się o członkostwo, w celu zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu na podstawie art. 10 lub art. 18 ustawy,
  - 7) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu,
  - 8) jest małżonkiem członka Spółdzielni, jeżeli temu małżonkowi albo obojgu małżonkom przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo odrębnej własności lokalu,
  - 9) ubiega się o członkostwo na podstawie postanowień art. 14 ust. 1 lub art. 15 ust. 1-3 i ust. 7 ustawy,
  - 10) została wskazana przez członka Spółdzielni na podstawie art. 21 ust. 2 ustawy, jako osoba uprawniona do ustanowienia na jej rzecz odrębnej własności lokalu.
  
2. W sytuacji przewidzianej w ust. 1 pkt. 2,7 i 9 jeżeli zgłasza się kilku uprawnionych, o wyborze jednego z nich rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.

Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
  
3. Zarząd może odmówić przyjęcia w poczet członków małżonka, dziecka lub innej osoby bliskiej byłego członka, która ubiega się o przyjęcie w poczet członków na skutek wykluczenia tego członka ze Spółdzielni, jeżeli przyczyny, które spowodowały to wykluczenie dotyczą osoby ubiegającej się o przyjęcie do spółdzielni.

## § 9

1. Osoba ubiegająca się o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni składa deklarację w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W imieniu osoby fizycznej nie mającej pełnej zdolności do czynności prawnych, deklarację członkowską składa jej przedstawiciel ustawowy (rodzice, opiekun, kurator).
3. Deklaracja powinna zawierać imię, nazwisko i adres przystępującego – a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę, siedzibę i numer w Krajowym Rejestrze Sądowym, ilość zadeklarowanych udziałów, wskazanie czy przystępujący ubiega się o ustanowienie prawa do lokalu, określenie rodzaju prawa do tego lokalu oraz dane dotyczące wkładu.
4. Przystępujący do Spółdzielni w związku z ubieganiem się o zawarcie umowy o budowę lokalu, składa nadto pisemny wniosek.

## § 10

1. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
2. Zmiany danych zawartych w deklaracji powinny być dokonywane w formie pisemnej pod rygorem nieważności, a zmiany dotyczące zadeklarowanych udziałów lub wkładu stwierdzone w sposób określony w ust. 1.

## § 11

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

## § 12

1. Uchwałę w sprawie przyjęcia w poczet członków Zarząd obowiązany jest podjąć w ciągu 3 miesięcy, a co do osób, o których mowa w § 8 Statutu – w ciągu 1 miesiąca od złożenia deklaracji.
2. Osobę, która złożyła deklarację należy zawiadomić o treści uchwały Zarządu w ciągu 2 tygodni od jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia w poczet członków powinno zawierać uzasadnienie i pouczenie o treści ust. 3.
3. Osoba, której odmówiono przyjęcia w poczet członków może w ciągu 2 tygodni od otrzymania zawiadomienia o odmowie wnieść odwołanie do Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza obowiązana jest rozpatrzyć to odwołanie w ciągu 3 miesięcy od jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej kończy postępowanie przed organami Spółdzielni. Postanowienia ust. 2 dotyczące zawiadomienia o treści uchwały i jej uzasadnienia stosuje się odpowiednio.

## B. Wpisowe i udziały.

### § 13

1. Wpisowe wynosi 25% , a udział 15% minimalnego wynagrodzenia za pracę, ustalanego na podstawie ustawy z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. Nr 200, poz. 1679 z późn. zm.), obowiązującego w miesiącu, w którym osoba ubiegająca się o członkostwo Spółdzielni złożyła deklarację.
2. Członek ubiegający się o lokal mieszkalny, użytkowy lub garaż jest obowiązany zadeklarować co najmniej jeden udział.
3. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek obowiązany jest wnieść równocześnie ze złożoną deklaracją, pod rygorem odmowy przyjęcia.

### § 14

1. W razie ustania członkostwa Spółdzielnia zwraca udział osobie uprawnionej. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
2. Udział byłego członka wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni.
3. Członek Spółdzielni może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia zobowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.

## C. Prawa i obowiązki członków.

### § 15

1. Członkowi Spółdzielni przysługują uprawnienia wynikające z postanowień Statutu, przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, prawa spółdzielczego oraz innych ustaw.
2. Członek Spółdzielni uprawniony jest w szczególności do:
  - 1) wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni, z wyłączeniem członków, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych,
  - 2) ubiegania się o zawarcie ze Spółdzielnią umów:
    - a) o budowę lokalu,
    - b) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
    - c) o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
  - 3) ubiegania się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy przeniesienia własności lokalu, jeżeli przysługuje mu do tego lokalu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub garażu,
  - 4) kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat za używanie lokali,
  - 5) korzystania z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni osobiście, a także przez członków rodziny i osoby wspólnie zamieszkałe,
  - 6) wglądu do rejestru członków Spółdzielni,
  - 7) zaznajomienia się oraz otrzymania od Spółdzielni na jego wniosek odpisu Statutu i obowiązujących w Spółdzielni regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz kopii faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi.
  - 8) brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni, zgłaszania wniosków w sprawach związanych z realizacją przez Spółdzielnię jej zadań i domagania się rozpatrzenia tych wniosków przez właściwe organy Spółdzielni.
  - 9) dochodzenia swoich uprawnień w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i na drodze sądowej.
  - 10) zgłoszenia, w trybie art. 8<sup>3</sup> ust. 11 ustawy, projektów uchwał i żądań zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku Walnego Zgromadzenia lub jego części,
  - 11) zgłaszania poprawek do projektów uchwał w trybie art. 8<sup>3</sup> ust. 12 ustawy,
  - 12) żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w trybie art. 8<sup>3</sup> ust. 3 pkt. 2 ustawy.
3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.
4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi w szczególności wówczas, gdy umowy te zawierają dane podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (jedn. tekst: Dz. U. z 2014r. poz. 1182 z późn. zm.) lub informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa (osoby trzeciej) – zgodnie z art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (jedn. tekst Dz.U. z 2003r. Nr 153, poz. 1503 z późn. zm.), o ile przedsiębiorca ten zastrzegł poufność informacji zamieszczonych w umowie.
5. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi może złożyć wniosek do Sądu Rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
6. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt. 7, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Zasady odpłatności i udostępniania kopii dokumentów ustala Rada Nadzorcza.
7. Spółdzielnia prowadzi własną stronę internetową, na której powinien być udostępniony Statut Spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe.



Członek jest obowiązany:

1. przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu, opartych na nim regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
2. wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały, a jeżeli ubiega się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu lub o ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu – także wkład mieszkaniowy lub budowlany w wymaganej wysokości,
3. uiszczać regularnie opłaty za używanie należących do niego lokali w wysokości określonej przez Spółdzielnię,
4. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji i we wniosku złożonym w związku z ubieganiem się o zawarcie umowy o budowę lokalu,
5. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu,
6. uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
7. uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich, a w szczególności:
  - 1) z tytułu spłaty kredytów i odsetek wynikających m.in. z finansowania przedsięwzięć inwestycyjnych, modernizacyjnych oraz remontowych,
  - 2) poniesionych, z niezrefundowanych przez Skarb Państwa kosztów scalenia lub podziału nieruchomości,
  - 3) kosztów poniesionych przez Spółdzielnię w związku z przygotowaniem nieruchomości do przenoszenia odrębnej własności lokalu na rzecz członków, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu,
8. utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
9. zawiadomić Spółdzielnię o wynajmowaniu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu mieszkalnego, jeżeli miałyby ono wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni,
10. udostępnić niezwłocznie lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody. Postępowanie w tym przypadku określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą,
11. udostępnić lokal w celu dokonania przeglądu okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
12. udostępnić lokal w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu,
13. udostępnić lokal w celu kontroli sprawności technicznej zainstalowanych w tym lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz dokonania odczytu wskazań tych urządzeń,
14. w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii.  
 Jeśli 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,
15. jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół,
16. jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu bądź przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu,
17. jeżeli rodzaj remontu lub modernizacji tego wymaga osoby korzystające z tego lokalu lub budynku zobowiązane są na żądanie i koszt spółdzielni, w uzgodnionym terminie, przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania robót. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy. Po upływie tego terminu Spółdzielnia jest zobowiązana udostępnić lokatorowi w ramach istniejącego stosunku prawnego naprawiony lokal. Opłaty za lokal zamienny, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za lokal

dotychczasowy,

18. Lokalem zamiennym jest lokal w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu Cywilnego (t.j. Dz.U. 2014.150 z późn. zm.)
19. Pokrywać koszty zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal poprzez wniesienie wkładu mieszkaniowego bądź budowlanego, określonego w umowie.
20. Zawiadomić Spółdzielnię o zbyciu lokalu lub ustanowieniu współwłasności w terminie 30 dni od dokonania czynności.

#### **D. Ustanie członkostwa.**

##### **§ 17**

Członkostwo Spółdzielni ustaje wskutek:

1. wystąpienia członka ze Spółdzielni,
2. wykluczenia członka ze Spółdzielni,
3. wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni,
4. śmierci członka Spółdzielni,
5. ustania osoby prawnej,
6. wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

##### **§ 18**

1. Członek może w każdym czasie wystąpić ze Spółdzielni, składając oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa. Wypowiedzenie powinno być złożone w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym oświadczenie o wypowiedzeniu zostało złożone. Za datę wystąpienia uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
2. Cofnięcie wypowiedzenia ze Spółdzielni może nastąpić za zgodą Zarządu Spółdzielni najpóźniej w ostatnim dniu przed upływem terminu wypowiedzenia (zgodnie z art. 63 i następnymi k.c.).
3. Wykreślenia członka w związku z wystąpieniem ze Spółdzielni dokonuje Zarząd, we wszystkich innych przypadkach wykreślenia dokonuje Rada Nadzorcza.

##### **§ 19**

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w przypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub zasadami współżycia społecznego, o ile dążenia Spółdzielni do zmiany postępowania członka okazały się bezskuteczne.
2. Przyczyną wykluczenia może być:
  - 1) uporczywe uchylanie się od wykonywania zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni, a w szczególności zaleganie z opłatami za używanie należących do niego lokali lub z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
  - 2) poważne lub uporczywe naruszanie spokoju, porządku domowego lub niszczenie zajmowanego lokalu spółdzielczego albo innego mienia Spółdzielni,
  - 3) poważne lub uporczywe naruszanie przepisów prawa, postanowień Statutu lub opartych na nim uchwał i regulaminów organów Spółdzielni, przez członka lub osoby z nim zamieszkujące,
  - 4) naganne działanie na szkodę interesu Spółdzielni,
  - 5) wprowadzenie Spółdzielni w błąd w celu nabycia lub zwiększenia określonych uprawnień albo uniknięcia zobowiązań finansowych,
  - 6) wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie, bez zgody Spółdzielni, całości lub części lokalu, dla którego przysługuje lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, a

wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie łączy się ze zmianą sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego lub przeznaczenia lokalu bądź jego części,

- 7) niepowiadomienie Spółdzielni o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie całości lub części lokalu mieszkalnego, do którego przysługuje mu spółdzielcze własnościowe lub lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie ma wpływ na wysokość opłat.

## **§ 20**

1. Członek może być wykreślony z rejestru członków Spółdzielni, jeżeli z przyczyn przez niego niezawinionych nie wykonuje obowiązków statutowych.
2. Przyczyną wykreślenia może być w szczególności:
  - 1) niewpłacenie w terminie wpisowego lub udziału,
  - 2) utrata przez członka na mocy wyroku sądowego lub wyzbycie się na podstawie umowy prawa do zajmowanego dotychczas lokalu mieszkalnego albo lokalu o innym przeznaczeniu, wraz z prawem do wkładu członkowskiego wniesionego na ten lokal, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
  - 3) niewniesienie w terminie wkładu mieszkaniowego lub zaliczki na wkład budowlany,
  - 4) utrata w postępowaniu egzekucyjnym prawa do lokalu lub wkładu budowlanego i nieuzupełnienie wkładu w terminie określonym przez Spółdzielnię,
  - 5) rozwiązanie z członkiem umowy o budowę lokalu, jeżeli nie złożył on rezygnacji z członkostwa,
  - 6) utrata przez współmałżonka członka prawa do lokalu lub ustanie członkostwa z przyczyn innych niż śmierć, jeżeli członek uzyskał członkostwo na prawach współmałżonka,
  - 7) niewywiązywanie się ze zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni, a w szczególności zaleganie z opłatami za używanie należących do niego lokali lub z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, jeżeli z uwagi na ustaloną sytuację rodzinną i majątkową nie można mu przypisać winy,
  - 8) wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, naruszanie spokoju albo niszczenie mienia Spółdzielni, co czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali – jeżeli z uwagi na wiek lub stan umysłu nie można mu przypisać winy.

## **§ 21**

1. Jeżeli przyczyną wykluczenia ze Spółdzielni lub wykreślenia z rejestru członków, o której mowa w § 19 ust. 2 pkt. 1 lub w § 20 ust. 2 pkt. 7 Statutu jest opóźnienie z opłatami za używanie należącego do członka lokalu, podjęcie uchwały o wykluczeniu lub wykreśleniu może nastąpić w przypadku zadłużenia członka z opłatami za używanie lokalu co najmniej za okres 3 miesiące.
2. Przed skierowaniem do Rady Nadzorczej wniosku o wykluczenie lub wykreślenie członka ze Spółdzielni z przyczyn określonych w ust. 1, Zarząd obowiązany jest do powiadomienia członka na piśmie o zamiarze wykluczenia lub wykreślenia go ze Spółdzielni i do wyznaczenia mu dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności za używanie lokalu.

## **§ 22**

1. W terminie 3 miesiące od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, członek bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązani do opróżnienia tego lokalu.
2. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu o innym przeznaczeniu.

## **§ 23**

1. Uchwałę w sprawie wykluczenia lub wykreślenia podejmuje Rada Nadzorcza po wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka Spółdzielni. Zainteresowany członek powinien być zawiadomiony o czasie i miejscu posiedzenia Rady Nadzorczej przynajmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia, na którym będzie rozpatrywany wniosek o jego wykluczenie lub wykreślenie.

2. Nieobecność zainteresowanego członka nie wstrzymuje rozpatrzenia sprawy, jeżeli został on zawiadomiony w sposób określony w ust. 4.
3. Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu albo wykluczeniu ze Spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motyw, którymi kierowała się Rada uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w Statucie.
4. Zawiadomienie o wykreśleniu albo wykluczeniu ze Spółdzielni doręcza się członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. Zawiadomienie zwrócone z powodu odmowy przyjęcia przesyłki, niepodjęcia przesyłki awizowanej przez pocztę lub niezgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu, ma moc prawną doręczenia.
5. Członek Spółdzielni ma prawo:
  - 1) odwołać się od uchwały Rady Nadzorczej o wykluczeniu albo wykreśleniu ze Spółdzielni do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o podjęciu uchwały, albo
  - 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem. Przepisy art. 42 Prawa spółdzielczego stosuje się odpowiednio.
6. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało doręczone Spółdzielni przynajmniej na 30 dni przed terminem zebrania, nie później jednak niż w ciągu dwunastu miesięcy od dnia wniesienia odwołania.
7. W przypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust. 5 pkt 1, członek Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być powiadomiony na piśmie na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Jeżeli odwołujący się, który zostanie prawidłowo powiadomiony o terminie Walnego Zgromadzenia, nie przybędzie na posiedzenie, wówczas zebranie może rozpatrzyć odwołanie bez jego udziału. Postanowienia ust. 2 stosuje się odpowiednio.
8. W razie bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust. 5 pkt 2, biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
9. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
  - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia,
  - 2) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
  - 3) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia .

## **§ 24**

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia zgonu.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się ze skutkiem od dnia jej ustania.

## **§ 25**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie.
2. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
  - 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem, zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
  - 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w § 98 Statutu, za okres 3 miesięcy.

3. W wypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 2, wobec jednego albo obojga małżonków.
4. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze o wykluczeniu członka ze Spółdzielni.
5. Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 2 i 3, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.
6. Umowa o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jest nieważna.

## **E. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.**

### **§ 26**

1. Postępowaniem wewnątrzspółdzielczym objęte są wyłącznie sprawy wynikające ze stosunku członkostwa.
2. Wniosek członka skierowany do Zarządu powinien być rozpatrzony w ciągu 30 dni.
3. Jeżeli rozpatrzenie wniosku w tym terminie nie będzie możliwe ze względu na jego skomplikowanie i pracochłonność, Zarząd obowiązany jest zawiadomić o tym zainteresowanego członka, wskazując jednocześnie termin, w którym wniosek zostanie rozpatrzony. Termin ten nie może być dłuższy niż 60 dni.

### **§ 27**

1. O sposobie załatwienia wniosku członek powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 14 dni od dnia jego rozpatrzenia przez Zarząd.
2. Pismo zawiadamiające o negatywnym załatwieniu wniosku powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o treści § 28 Statutu i o skutkach niezachowania określonego tam terminu.
3. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być doręczone za potwierdzeniem odbioru.
4. Spółdzielnia doręcza członkowi pisma pod wskazany przez niego adres. Pisma zwrócone na skutek niezgłoszenia przez członka zmiany adresu, uważa się za doręczone prawidłowo. W takim przypadku za dzień doręczenia uznaje się dzień zwrotu przesyłki przez pocztę.

### **§ 28**

1. Członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 2 tygodni od zawiadomienia go o stanowisku Zarządu w sposób określony w § 27 Statutu.
2. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu 3 miesięcy od jego wniesienia.
3. Zainteresowany członek powinien być zawiadomiony o czasie i miejscu posiedzenia Rady Nadzorczej przynajmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia, na którym będzie rozpatrywanie jego odwołania.
4. Nieobecność zainteresowanego członka nie wstrzymuje rozpatrzenia sprawy, jeżeli został on zawiadomiony w sposób określony w ust. 3. To samo dotyczy sytuacji, w której zawiadomienie nie mogło być doręczone, ponieważ członek nie zawiadomił Spółdzielni o zmianie adresu.
5. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym, jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis tej uchwały doręcza się zainteresowanemu członkowi w ciągu 14 dni od jej podjęcia wraz z uzasadnieniem.

### **§ 29**

1. Członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty otrzymania odpisu uchwały, w sprawie między członkiem a Spółdzielnią, podjętej w pierwszej instancji przez Radę Nadzorczą.

2. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało doręczone Spółdzielni przynajmniej na 15 dni przed terminem Zebrania, nie później jednak niż w terminie 12 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.
3. Odwołującemu przysługuje prawo udziału i zabierania głosu na Walnym Zgromadzeniu w sprawie dotyczącej odwołania. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

### **§ 30**

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

## **ROZDZIAŁ III PRAWA DO LOKALI**

### **A. Postanowienia ogólne.**

#### **§ 31**

1. Członkowi Spółdzielni może przysługiwać:
  - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 3) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego lub garażu,
  - 4) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego,
  - 5) prawo odrębnej własności do lokalu użytkowego lub garażu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe również osobom, które nie są członkami Spółdzielni wg zasad określonych w § 58-60 Statutu.

### **B. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego**

#### **§ 32**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i Statucie Spółdzielni.

Ponadto umowa powinna zawierać:

1. oznaczenie lokalu mieszkalnego, w tym jego powierzchnię,
2. wskazanie osób, które mają wspólnie z członkiem zamieszkać.

#### **§ 33**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
3. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

### **§ 34**

Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Zarząd zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

1. oświadczenie Spółdzielni o posiadaniu tytułu prawnego do gruntu,
2. określenie lokalu mieszkalnego, o który członek się ubiega, w tym jego rodzaj, położenie i powierzchnię,
3. wskazanie osób, które mają wspólnie z członkiem zamieszkać,
4. zobowiązanie członka do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
5. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
6. określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego, termin jego wpłaty bądź harmonogram wnoszenia rat,
7. określenie zasad ustalenia wysokości kosztów budowy,
8. określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
9. określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania,
10. termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego.

### **§ 35**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Zarząd Spółdzielni.
2. Zarząd Spółdzielni może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 34 pkt. 4 i 6, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

### **§ 36**

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

### **§ 37**

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Były małżonek nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonali czynności, o których mowa w ust. 1, Zarząd Spółdzielni wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Zarząd Spółdzielni może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

### **§ 38**

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonkowi zmarłego członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską.
2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o których mowa w ust. 1, Zarząd Spółdzielni wyznacza mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Zarząd Spółdzielni może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Przepis ust.1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

#### § 39

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub niedokonania czynności, o których mowa:
  - 1) w § 37 ust.2 – Po rozwodzie lub unieważnieniu małżeństwa roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przysługuje zamieszkałym razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich: dzieciom i innym osobom bliskim w dacie ustania członkostwa,
  - 2) w § 38 ust.2 – Po śmierci członka roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przysługuje zamieszkałym razem z byłym członkiem: małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim w dacie ustania członkostwa.
2. W przypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1-2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu procesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w przypadku, o którym mowa w ust.2, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
5. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust.3, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

#### § 40

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w ustawie i Statucie.
2. Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu.

Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

### **C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu.**

#### § 41

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



3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

#### **§ 42**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobierców, zapisobiorcy i licytanta.

#### **§ 43**

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

#### **§ 44**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasa:
  - a) na skutek zrzeczenia się tego prawa przez osobę upoważnioną na rzecz Spółdzielni,
  - b) w wyniku przeprowadzonej egzekucji komorniczej.
2. W wypadku ustania członkostwa jednego ze współuprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo obojga małżonków, przepisy § 20 ust. 2 pkt. 5 i 6 stosuje się odpowiednio.

#### **§ 45**

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie 1 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 bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, Sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, któremu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

#### **§ 46**

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 19, rażącego lub uporczywego wykraczania osób korzystających z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art.16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. (Dz. U. z 2000r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

#### **§ 47**

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążane 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.

#### **§ 48**

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

#### **§ 49**

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

#### **§ 50**

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka 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 miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu.

#### **§ 51**

Do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu o innym przeznaczeniu stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

### **D. Prawo odrębnej własności lokalu**

#### **§ 52**

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Zarząd zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać obie strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a w szczególności powinna zawierać:
  - 1) oświadczenie Spółdzielni o posiadanym tytule prawnym do gruntu,
  - 2) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - 3) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestnictwa w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
  - 4) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 5) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 6) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego, terminu jego wpłaty bądź harmonogramu wnoszenia rat,
  - 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
  - 8) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu budowlanego,
  - 9) określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania.

#### **§ 53**

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 52 powstaje ekspektatywa odrębnej własności lokalu. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna i wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.

3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności.

#### **§ 54**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Zarząd.
2. Zarząd Spółdzielni może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 52, pkt. 3 i 6, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego chyba, że strony postanowią inaczej.

#### **§ 55**

1. Zarząd ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

#### **§ 56**

Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu może być zawarta przez Zarząd łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nimi udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

#### **§ 57**

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem może być tylko jedna z nich chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wybór dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

### **E. Wynajem lokali.**

#### **§ 58**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, użytkowe i garaże członkom oraz osobom fizycznym i osobom prawnym nie będącymi członkami Spółdzielni.
2. Zasady wynajmu lokali określa Rada Nadzorcza w regulaminie.

#### **§ 59**

Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, wysokość kaucji, czas trwania najmu oraz inne postanowienia określa umowa zawarta przez Zarząd z najemcą.

#### **§ 60**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, dla których nie może ustanowić spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, lub prawa odrębnej własności ze względu na brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom spółdzielni i osobom nie będącym członkami spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom.

## **F. Zamiana lokali mieszkalnych.**

### **§ 61**

1. Zarząd jest zobowiązany umożliwić członkom wzajemną zamianę lokali mieszkalnych, a także osobom zajmującym lokale mieszkalne niestanowiące własności Spółdzielni jeśli spełniają wymogi Statutu.
2. Zarząd na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

## **G. Ustanawianie tytułu prawnego do lokalu w drodze przetargu.**

### **§ 62**

Po wyczerpaniu ofert zamiany przedkładanych członkom Spółdzielnia może lokal wolny w sensie prawnym przeznaczyć do sprzedaży w drodze przetargu.

## **ROZDZIAŁ IV.**

### **PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI**

#### **A. Postanowienia ogólne.**

### **§ 63**

1. Przeniesienie prawa odrębnej własności na rzecz członka może nastąpić:
  - 1) po nabyciu przez Spółdzielnię własności lub prawa użytkowania wieczystego działek budowlanych, na których wybudowano budynki stanowiące własność Spółdzielni,
  - 2) na podstawie uchwał Zarządu, sporządzonych w formie pisemnej pod rygorem nieważności,
  - 3) po wyłożeniu projektów uchwał o których mowa w pkt.2 na co najmniej 21 dni do wglądu w lokalu Spółdzielni, po pisemnym powiadomieniu o terminie i miejscu wyłożenia uchwały do wglądu tych osób, których uchwała dotyczy i którym zgodnie z przepisami ustawy przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy notarialnej, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto – księgowym obciążają członka, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### **B. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.**

### **§ 64**

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, z zastrzeżeniem pkt.2,

- 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 z innych środków,
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za eksploatację i utrzymania nieruchomości przypadających na dany lokal.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust.1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art.113 ust.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

#### **§ 65**

Wyliczone przez Spółdzielnię wpłaty, o których mowa w § 64 ust.1 Statutu, członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu, w terminie nieprzekraczającym 1 miesiąca od dnia pisemnego powiadomienia go o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu. Brak wpłaty wstrzymuje realizację wniosku.

#### **§ 66**

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 64, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich zamieszkałych razem z byłym członkiem, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem. W tym przypadku nie stosuje się § 82 dotyczącego rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

### **C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.**

#### **§ 67**

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokali po dokonaniu:
  - 1) spłaty przypadającej na jego 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 za eksploatację i utrzymania nieruchomości przypadających na dany lokal.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust.1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art.113 ust.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

#### **§ 68**

Wyliczone przez Spółdzielnię spłaty, o których mowa w § 67 ust. 1 Statutu, członek lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zobowiązane są wpłacić do Spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu, w terminie nieprzekraczającym 14 dni, od dnia pisemnego powiadomienia tej osoby o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

#### **§ 69**

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym wypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

### **D. Inne przypadki przeniesienia własności lokalu.**

#### **§ 70**

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł

w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

## **ROZDZIAŁ V**

### **ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZENIE W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU**

#### **A. Zasady ogólne.**

##### **§ 71**

Członkowie Spółdzielni oczekujący na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokalu przez wnoszenie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego zgodnie z postanowieniami Statutu i zawartymi umowami.

##### **§ 72**

Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanawiane prawa określone w § 71 dokonuje się w dwóch etapach:

1. wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
2. ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię, w terminie 90 dni od daty zakończenia i odbioru robót.

##### **§ 73**

Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali dokonuje się na podstawie regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.

##### **§ 74**

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, dla których mają być ustanowione prawa określone w § 71, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkiem, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

##### **§ 75**

Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Zarząd w formie uchwały.

##### **§ 76**

Jeżeli wskutek niewniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na poczet wkładu Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu niewnoszenia przez niego wpłat na poczet wkładu.

#### **B. Wkłady mieszkaniowe.**

##### **§ 77**

Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

##### **§ 78**

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej zgodnie z § 82 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

#### § 79

Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkaniowego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy, zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu. Zasada ta nie dotyczy osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przewidziane w § 32 Statutu.

### C. Wkłady budowlane.

#### § 80

Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.

#### § 81

Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

### D. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokali.

#### § 82

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, która nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię. Wyплата następuje w ciągu 30 dni od rozliczenia przetargu.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia z zastrzeżeniem art. 15 ustawy, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w Statucie oraz przez publikację w prasie lokalnej.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 52 Statutu, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, potrąca również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 98 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Warunkiem wypłaty o której mowa w ust.1 jest opróżnienie lokalu przez członka oraz osoby zamieszkujące w tym lokalu.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nieopóżnienia go, gdy z roszczeniem w trybie § 39 Statutu występują osoby uprawnione, Spółdzielnia wypłaca im z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy, albo jego część zwaloryzowaną wg wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia tego prawa. Warunkiem wypłaty należności jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego, albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w związku z realizacją zamiany mieszkania, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowaną wg wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu nie

uwzględnia się długi obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu wraz z odsetkami. Warunkiem wypłaty należności jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego przez osobę uzyskującą w wyniku zamiany lokatorskie prawo do tego mieszkania.

7. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienie lokalu przez byłego członka, Spółdzielnia określa należny osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, albo jego część zwaloryzowaną wg wartości rynkowej lokalu. Postanowienia tego nie stosuje się w przypadku gdy były członek uzyskuje ponownie lokatorskie prawo do tego samego lokalu mieszkalnego. W tym przypadku członek zobowiązuje się również do spłaty długu obciążającego ten lokal.
8. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

### **§ 83**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość tego prawa do lokalu, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego. W przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Roszczenie o wypłatę wkładu budowlanego, albo jego części staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego przez członka oraz zamieszkałe w tym lokalu osoby, które prawa od niego wywodzą. Jeśli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
4. W sytuacji gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to ( jeżeli obciążone jest hipoteką) nie wygasa lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię. Prawo do lokalu nabyte w ten sposób Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w ciągu 6 miesięcy. Spółdzielnia jest zobowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa, po potrąceniu należności wymienionych w ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką i potrąceniami określonymi w § 87 Statutu. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

### **§ 84**

W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.

Jeśli rozwiązanie umowy nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 30 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

### **§ 85**

Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane z tytułu wkładu budowlanego – na dzień rozliczenia przetargu.

### **§ 86**

W razie zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, przed spłatą całego wkładu budowlanego, wszystkie raty wkładu stają się natychmiast wymagalne wraz z odsetkami obciążającymi dany lokal. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny: zstępnych, wstępnych lub małżonka.

### **§ 87**

Spółdzielnia potrąca z wkładu mieszkaniowego lub z równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, należnego osobie uprawnionej – roszczenia wzajemne wobec osób, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu z tytułu niewniesionych opłat za używanie lokalu, a także innych należności przysługujących Spółdzielni (koszt ustalenia wartości rynkowej lokalu przez



rzeczoznawcę majątkowego, koszty opróżnienia i posprzątania lokalu, koszty zorganizowania przetargu itp.).

## **ROZDZIAŁ VI**

### **LOKALE UŻYTKOWE I GARAŻE**

#### **A. Postanowienia ogólne.**

##### **§ 88**

1. Spółdzielnia może budować lokale użytkowe i garaże w celu ustanowienia na rzecz członków prawa odrębnej własności lokalu.
2. Członek jest zobowiązany wnieść do Spółdzielni wkład budowlany w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy, przypadających na lokal użytkowy lub garaż.

##### **§ 89**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego i garażu jest prawem zbywalnym przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ograniczonym prawem rzeczowym, do którego stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego i garażu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego i garażu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie zbycie samego wkładu, o którym mowa wyżej, jest nieważne.

##### **§ 90**

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego lub garażu, Zarząd zobowiązany jest zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu na warunkach określonych w § 70 Statutu.

#### **B. Lokale użytkowe.**

##### **§ 91**

Warunki korzystania z lokalu użytkowego określa umowa, którą Zarząd zawiera z członkiem lub najemcą przed oddaniem lokalu w używanie.

#### **C. Garaże.**

##### **§ 92**

1. Garaż może być używany wyłącznie do przechowywania pojazdu mechanicznego.
2. Dokonywanie zmian, przeróbek zmieniających istotne funkcje garażu wymaga zgody Zarządu.
3. Jeżeli członkostwo jest związane wyłącznie ze spółdzielczym własnościowym prawem do garażu, członek może być wykluczony ze Spółdzielni, jeśli:
  - 1) używa garaż niezgodnie z przeznaczeniem lub dokonuje w nim zmian, względnie przeróbek wymienionych w ust.2, bez zgody Zarządu,
  - 2) długotrwale zalega z opłatami za korzystanie z garażu, oraz innych przyczyn wymienionych w § 19 ust. 2 pkt. 1 i § 21 ust. 1 Statutu.

##### **§ 93**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do garażu wygasa w trybie i na zasadach przewidzianych w ustawie dla wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do garażu, winien on być oddany Spółdzielni w terminie 3 miesięcy od chwili wygaśnięcia prawa.

##### **§ 94**

Garaże przekazane do dyspozycji Spółdzielni podlegają sprzedaży w drodze przetargu.

## § 95

Warunki korzystania z garażu określa umowa, którą Zarząd zawiera z członkiem przed oddaniem garażu w używanie.

## ROZDZIAŁ VII UŻYWANIE LOKALI

### § 96

1. Przekazany członkowi lub osobie niebędącej członkiem lokal może być użytkowany wyłącznie na cele określone w przydziale lub umowie.
2. Członek lub osoba niebędąca członkiem, posiadająca tytuł prawny do lokalu, o którym mowa w ust.1 może wynająć lub oddać w bezpłatne używanie część lub całość tego lokalu.
3. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu nie wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.
4. Jeżeli wynajęcie, o którym mowa w ust. 2 ma wpływ na wysokość opłat za korzystanie z lokalu, członek lub osoba niebędąca członkiem obowiązana jest do niezwłocznego pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
5. Członek lub osoba niebędąca członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego lub garażu, może ten lokal lub garaż może w całości lub części wynająć, albo oddać w bezpłatne używanie, na warunkach określonych w ust. 3 i 4.
6. Umowy zawarte przez członka lub osobę niebędącą członkiem w sprawie korzystania z lokalu lub jego części, wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

### § 97

Zasady używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## ROZDZIAŁ VIII OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

### § 98

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, wnoszą do spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie comiesięcznych opłat, zgodnie z postanowieniami Statutu i regulaminów uchwalanych przez Radę Nadzorczą. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali związanych z eksploatacją i utrzymaniem, eksploatacją i utrzymanie nieruchomości wspólnych, eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie comiesięcznych opłat zgodnie z postanowieniami Statutu i regulaminów uchwalanych przez Radę Nadzorczą. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni. Członek będący właścicielem lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, dokonuje również opłat na fundusz remontowy, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy.
3. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów

- mieszaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 lub 2.
4. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.
  5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni, są obowiązani zgodnie z art. 4 ust. 4 ustawy, pokrywać koszty utrzymania ich lokali i koszty utrzymania nieruchomości wspólnych, na zasadach analogicznych jak członkowie Spółdzielni. Są oni również zobowiązani do pokrywania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej. Właściciele lokali niebędący członkami, nie mają prawa do pożytków z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni i do innych przychodów z działalności gospodarczej Spółdzielni. Zasada to dotyczy również osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego.
  6. Właściciele lokali oraz osoby uprawnione do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niebędący członkami, nie są zobowiązani do wnoszenia opłat związanych z prowadzoną działalnością społeczno – kulturalną. Mogą z tych usług korzystać na zasadzie odpłatności.
  7. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, uczestniczą w kosztach remontów w formie ustalonych wpłat na fundusz remontowy, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy.
  8. Najemcy lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni, wnoszą opłaty czynszowe w wysokości odpowiadającej kosztom eksploatacji i remontów ponoszonych przez członków Spółdzielni, bez prawa do pożytków Spółdzielni i z nieruchomości.
  9. Najemcy lokali mieszkalnych wnoszą określoną w umowie kaucję, której wysokość nie może przekraczać rocznego czynszu.
  10. Najemcy lokali użytkowych, stanowiących własność Spółdzielni oraz terenów, do których Spółdzielnia posiada prawo użytkowania lub stanowiących jej własność, wnoszą umowne opłaty czynszowe.
  11. Wydatki, o których mowa w ust. 1-3 obejmują w szczególności koszty:
    - 1) eksploatacji,
    - 2) dostawy energii cieplnej,
    - 3) dostawy wody i odprowadzenia ścieków,
    - 4) odpisów na fundusz remontowy,
    - 5) zarządzania nieruchomościami przypadające na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi,
    - 6) prowadzenia działalności społeczno – kulturalnej.
  12. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której lokale te służą.
  13. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
    - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-2, 4 i 5,
    - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.

## § 99

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 98 jest ustalana na podstawie planu kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych, przewidzianych do poniesienia w okresie rozliczeniowym.
2. Okresem rozliczeniowym kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest okres roczny, pokrywający się z rokiem kalendarzowym. Do rozliczeń z tytułu zużycia energii cieplnej w poszczególnych mieszkaniach, wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania, stosuje się okresy 12-miesięczne niepokrywające się z rokiem kalendarzowym.
3. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów, zasady ich rozliczania, fizyczne jednostki rozliczeniowe poszczególnych rodzajów kosztów oraz metody kalkulacji wysokości poszczególnych składników opłat za lokale, określa „Regulamin rozliczania kosztów GZM i ustalania wysokości opłat za lokale mieszkalne i użytkowe” uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Przychody finansujące plan kosztów wylicza się ze stawek poszczególnych opłat i różnicy między kosztami a przychodami z roku poprzedniego.
5. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów i ustalania opłat są:

- 1) 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, w zakresie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu,
- 2) liczba osób zamieszkałych w lokalach w zakresie:
  - a) dostawy wody zimnej w mieszkaniach nie posiadających wodomierzy indywidualnych,
  - b) wywozu nieczystości.
6. Dla rozliczenia zużycia wody zimnej i energii cieplnej stosuje się fizyczne jednostki pomiaru tj. m<sup>3</sup>, GJ. Koszty ogrzewania mieszkań rozliczane są poprzez zarejestrowane na elektronicznych podzielnikach jednostki zużycia i koszty stałe dostawy ciepła rozliczane z powierzchni budynku.
7. Osoby korzystające z lokalu bez tytułu prawnego, są obowiązane uiszczać co miesiąc odszkodowanie zgodnie z art. 18 ust. 2 lub 3 ustawy o ochronie praw lokatorów.
8. Członkowie Spółdzielni lub osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele lokali niebędący członkami, którzy sami bądź przez inne osoby wykonują działalność zarobkową w zajmowanym mieszkaniu, mogą być obciążeni dodatkową opłatą na podstawie decyzji Zarządu Spółdzielni.
9. Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego wystąpią istotne zmiany kosztów mające wpływ na wysokość opłat, Rada Nadzorcza dokonuje korekty planu kosztów, stawek i zmiany opłat.
10. Wysokość opłat uchwała rada Nadzorcza Spółdzielni, z wyjątkiem opłat za:
  - 1) centralne ogrzewanie,
  - 2) wodę i kanalizację,
  - 3) wywóz nieczystości,
  - 4) wieczyste użytkowanie terenu i podatki od nieruchomości, które są ustalane przez Zarząd Spółdzielni w oparciu o umowy zawarte z kontrahentami.

#### **§ 100**

1. Opłaty, o których mowa w § 98 Statutu, wnosi się co miesiąc z góry do 26 dnia każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków i właścicieli, co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele lokali niebędący członkami mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania sądowego nie zwalnia z wnoszenia opłat, w zmienionej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat, spoczywa na Spółdzielni.
4. Obowiązek wnoszenia opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji, a ustaje z dniem przekazania go następnemu lokatorowi. W przypadku, gdy zwrot lokalu następuje za pośrednictwem Spółdzielni, obowiązek uiszczenia opłat:
  - 1) ustaje po protokolarnym przekazaniu lokalu do dyspozycji Spółdzielni,
  - 2) powstaje z upływem wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu nie krótszego jak 14 dni do wniesienia wkładu zawarcia umowy o objęcie lokalu.
5. Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 98, Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe. Zarząd Spółdzielni w uzasadnionych przypadkach może umorzyć odsetki wg zasad określonych przez Radę Nadzorczą. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele lokali niebędący członkami zobowiązani są do pokrycia ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów czynności faktycznych i prawnych związanych z windykacją zaległych należności.
6. Za opłaty, o których mowa w § 98 Statutu solidarnie z członkiem Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami, a posiadającymi tytuły prawne do lokali, odpowiadają:
  - 1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu,
  - 2) osoby faktycznie korzystające z lokalu.
7. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

#### **§ 101**

## **ROZDZIAŁ IX**

### **GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

#### **A. Postanowienia ogólne.**

##### **§ 102**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom.
2. Spółdzielnia prowadzi statutową działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi pozostającymi w jej zarządzie na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy.
3. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
4. Podstawową jednostką gospodarowania zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni jest nieruchomość zabudowana, stanowiąca przedmiot oddzielnej uchwały Zarządu, podjęta na podstawie art. 42 i 43 ustawy, zwana dalej „nieruchomością”.

##### **§ 103**

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni z wpłat członków oraz innych środków, określonych w odrębnych przepisach, są fundusze:
  - 1) udziałowy,
  - 2) zasobowy,
  - 3) wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 4) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. Spółdzielnia może tworzyć fundusze celowe:
  - 1) fundusz remontowy,
  - 2) fundusz działalności społeczno – kulturalnej.
3. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki mieszkaniowej.
4. Inne fundusze celowe nieobciążające kosztów działania Spółdzielni, mogą być tworzone na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.
5. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 i 2 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

##### **§ 104**

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

##### **§ 105**

1. Zysk Spółdzielni z działalności gospodarczej, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

Może być przeznaczona na:

- 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków Spółdzielni,
- 2) zwiększenie funduszu zasobowego,

- 3) pokrycie wydatków związanych z działalnością społeczno – kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.

#### **§ 106**

Stratę bilansową Spółdzielnię pokrywa się według następującej kolejności z:

- 1) funduszu zasobowego,
- 2) funduszu udziałowego.

#### **§ 107**

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości, nieuregulowanych w Statucie, obowiązują przepisy odpowiednich ustaw.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy. W jego skład wchodzi miesięczne okresy sprawozdawcze.
3. Roczne sprawozdania finansowe, sprawozdanie z działalności, opinie wraz z raportem biegłego, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, na którym mają być rozpatrywane. Każdy członek ma prawo zapoznać się z tymi sprawozdaniami.

### **B. Zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.**

#### **§ 108**

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

1. nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni,
2. nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, w których co najmniej jeden samodzielny lokal stanowi własność Spółdzielni,
3. lokalami stanowiącymi odrębną własność, położonymi w obrębie danej nieruchomości.

#### **§ 109**

1. Gospodarowanie nieruchomościami, o których mowa w § 108 pkt. 1, polega w szczególności na czerpaniu pożytków prawnych z wynajmowania budynków oraz lokali o innym przeznaczeniu, a także z dzierżawy gruntów stanowiących własność lub pozostających w jej użytkowaniu wieczystym. Dochody uzyskane z działalności gospodarczej opisanej w zdaniu poprzedzającym, Spółdzielnia może przeznaczyć na częściowe obniżenie opłat eksploatacyjnych lub zasilenie funduszu remontowego, a także na działalność społeczno – kulturalną.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania budynków i lokali wykorzystywanych przez Spółdzielnię na cele administracyjne lub techniczne (np. biura, warsztaty, magazyny, pomieszczenia socjalne dla pracowników) obciążają wszystkich użytkowników lokali położonych w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni.

#### **§ 110**

Od dnia ustanowienia w nieruchomości prawa odrębnej własności co najmniej jednego lokalu, powstaje nieruchomość wspólna, którą stanowią grunt oraz części budynku i urządzenia nie służące wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

#### **§ 111**

1. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty, których nie można powiązać z bezpośrednimi kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi ani też z kosztami prowadzonej przez Spółdzielnię innej działalności gospodarczej, stanowią koszty ogólnego zarządu Spółdzielni. Podziału (przypisu) kosztów ogólnego zarządu Spółdzielni na poszczególne rodzaje działalności i nieruchomości pozostające w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza.
2. Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni i osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, może zawrzeć ze spółdzielnią umowę o odpłatne korzystanie z usług społeczno – kulturalnych.

### **C. Podejmowanie przedsięwzięć inwestycyjnych.**

#### **§ 112**

1. Zamierzenia i plany inwestycyjne ustala Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno – finansowe zadań inwestycyjnych wraz z procedurą określa Rada Nadzorcza.

## **ROZDZIAŁ X ORGANY SPÓŁDZIELNI**

### **A. Postanowienia ogólne.**

#### **§ 113**

1. Organami spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd,
  - 4) Rady Nieruchomości.
2. Podstawowym zadaniem wszystkich organów Spółdzielni jest ochrona praw członków wynikających z przepisów ustawy, prawa spółdzielczego i postanowień Statutu.

#### **§ 114**

1. W skład organów Spółdzielni, z wyłączeniem Zarządu, mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni.
2. Członek niemający pełnej zdolności do czynności prawnych nie posiada biernego prawa wyborczego do organów Spółdzielni.
3. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
4. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i pracownikiem Spółdzielni.

#### **§ 115**

1. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Na listach kandydatów do organów Spółdzielni obowiązuje kolejność alfabetyczna.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za lub przeciw.

#### **§ 116**

1. Członek organu Spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą w sprawie, która dotyczy wyłącznie jego uprawnień członkowskich lub praw majątkowych w Spółdzielni.
2. Członek organu Spółdzielni podlega ponadto wyłączeniu od głosowania w sprawach podmiotów gospodarczych, w których członek ten uczestniczy jako właściciel, wspólnik lub członek władz, prowadzących działalność na rzecz Spółdzielni lub z wykorzystaniem majątku Spółdzielni.
3. Członkowie Rady Nadzorczej oraz członkowie Zarządu obowiązani są – z zastrzeżeniem postanowień ust. 4 – do zachowania w tajemnicy wszelkich danych zawartych w dokumentach sporządzanych i gromadzonych przez Spółdzielnię (a w szczególności w aktach członkowskich, administracyjnych i osobowych), stanowiących dane osobowe w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia

29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (jedn.tekst: Dz.U. 2014.1182 z późn. zm.)a także informacji dotyczących sytuacji finansowej i gospodarczej Spółdzielni oraz zobowiązań wobec jej kontrahentów.

4. Obowiązek przestrzegania tajemnicy nie dotyczy danych i informacji , do których dostęp został zagwarantowany członkom na podstawie innych aktów prawnych lub Statutu.

## **B. Walne Zgromadzenie.**

### **§ 117**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.
3. Osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników.
4. Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do dokumentacji z Walnego Zgromadzenia.
5. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych.
6. Każdy członek Spółdzielni dysponuje jednym głosem, bez względu na ilość posiadanych udziałów.
7. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
8. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub eksperta. Osoby z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.
9. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć osoby zaproszone przez organ Spółdzielni.

### **§ 118**

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społeczno – kulturalnej Spółdzielni.
2. Rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków i organów Spółdzielni w tych sprawach.
3. Udzielanie absolutorium członkom Zarządu.
4. Rozpatrywanie wniosków wynikających z protokołu z lustracji oraz podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni.
5. Podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.
6. Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
7. Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
8. Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału oraz likwidacji Spółdzielni.
9. Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej.
10. Uchwalanie zmian Statutu.
11. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku spółdzielczego i wystąpienia ze związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie.
12. Wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
13. Wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.
14. Uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej.
15. Ustalenie wynagrodzenia za udział w posiedzeniach dla członków Rady Nadzorczej.



16. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.
17. Podejmowanie uchwał w trybie art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U.2007.125.873 z późn. zm.)

### **§ 119**

1. W przypadku, gdy liczba członków Spółdzielni przekracza 500 członków, Walne Zgromadzenie można podzielić na części.  
Właściwą uchwałę w tym przedmiocie podejmuje każdorazowo Rada Nadzorcza.
2. Zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza. Członków uprawnionych do lokali położonych w obrębie jednej nieruchomości wspólnej nie można zaliczyć do różnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Członek Spółdzielni może uczestniczyć tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia, Członek dysponujący prawem do dwóch lub większej liczby lokali w zasobach Spółdzielni, składa do akt członkowskich pisemne oświadczenie, w której części Walnego Zgromadzenia zamierza uczestniczyć.

### **§ 120**

1. Jeżeli w porządku obrad części Walnego Zgromadzenia znajdują się wybory do organów samorządowych Spółdzielni lub delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, członkowie na 14 dni przed rozpoczęciem pierwszej części Walnego Zgromadzenia, zgłaszają kandydatów w biurze Spółdzielni wraz z oświadczeniem o zgodzie na kandydowanie.
2. Zarząd, o potrzebie zgłaszania kandydatów do organów samorządowych Spółdzielni lub delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w który spółdzielnia jest zrzeszona informuje członków na 21 dni przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia.
3. Zarząd przekazuje listę zgłoszonych kandydatów do komisji skrutacyjno – mandatowej każdej części Walnego Zgromadzenia.

### **§ 121**

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

### **§ 122**

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części Zarząd zawiadamia co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części poprzez wywieszenie informacji na klatkach schodowych i w siedzibie Spółdzielni.
2. Zawiadomienie powinno zawierać informacje o czasie, miejscu i porządku obrad, a także informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć, w terminie określonym w ust. 1, związkowi rewizyjnemu, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Radzie Spółdzielczej.
4. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć – co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia, lub jego pierwszej części – członkowi, który wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej o

wykluczeniu lub wykreśleniu go ze Spółdzielni albo od uchwały o wygaśnięciu przysługującego członkowi spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

5. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta (w przypadku, gdy zostało poddane badaniu) oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi dokumentami.

### **§ 123**

1. Projekty uchwał i żądania umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części ma prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza oraz członkowie. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekty o których mowa wyżej należy składać w biurze Spółdzielni.
3. Zarząd może wnieść własne projekty uchwał oraz dokonać zmian w porządku obrad z własnej inicjatywy.
4. Uzupełniony porządek obrad Zarząd podaje do wiadomości członków i uprawnionych instytucji w sposób określony w § 122 co najmniej 14 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, na piśmie do Spółdzielni
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków.
7. Regulamin obrad uchwała Walne Zgromadzenie.

### **§ 124**

1. Członkowie Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu lub jego części osobiście lub przez pełnomocnika. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych, a członkowie będący osobami prawnymi – przez ustanowionych w tym celu swych pełnomocników. Pełnomocnik może zastępować tylko jednego członka.
2. W Walnym Zgromadzeniu lub jego pierwszej części członkowie uczestniczą z prawem zabierania głosu i głosowania. Inne osoby mogące w myśl Statutu uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu – mogą zabierać głos, jednakże bez prawa głosowania. Członkowie Zarządu, jeżeli nie są członkami Spółdzielni, uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu z głosem doradczym.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na liczbę obecnych członków.

### **§ 125**

1. Walne Zgromadzenie lub jego części mogą podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób i w terminach określonych w § 122 i § 123 Statutu. Postanowienie to nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie lub każda jego część może zmienić kolejność rozpatrywania spraw.
3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu lub na wszystkich jego częściach, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
4. Większość kwalifikowana głosów obecnych na Walnym Zgromadzeniu wymagana jest w sprawach:
  - 1) zmiany statutu – 2/3 głosów,
  - 2) połączenia lub podziału spółdzielni – 2/3 głosów,
  - 3) likwidacji spółdzielni – 3/4 głosów na dwóch kolejno po sobie następujących Walnych Zgromadzeniach zwołanych w odstępie co najmniej dwóch tygodni.

- 4) zbycia zakładu i nieruchomości-2/3 głosów
  - 5) przywrócenia działalności Spółdzielni postawionej w stan likwidacji –3/4 głosów.
5. W sprawach personalnych dotyczących członków Rady Nadzorczej i członków Zarządu Spółdzielni głosowanie jest jawne, jednakże Walne Zgromadzenie może postanowić, że głosowanie w tych sprawach odbędzie się tajnie.

#### **§ 126**

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub jego części otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej albo inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Otwierający obrady przeprowadza, w głosowaniu jawnym, wybór prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części, w skład którego winni wchodzić przewodniczący, jego zastępca i sekretarz.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium.

#### **§ 127**

Po dokonaniu wyboru prezydium prowadzenie obrad obejmuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części.

#### **§ 128**

1. Walne Zgromadzenie lub jego część wybiera komisje:
  - 1) mandatowo – skrutacyjną, w składzie: przewodniczący, sekretarz i członek,
  - 2) uchwał i wniosków, w składzie: przewodniczący, sekretarz i członek.
2. Walne Zgromadzenie lub jego część może wybrać także inne komisje określając ich zadania i skład.
3. W skład komisji mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni oraz przedstawiciele członków niemających pełnej lub ograniczonej zdolności do czynności prawnych i pełnomocnicy członków.

#### **§ 129**

Do zadań komisji mandatowo – skrutacyjnej należy:

1. sprawdzenie, czy Walne Zgromadzenie lub jego część zostało zwołane zgodnie z przepisami ustawy, prawa spółdzielczego oraz § 122 i § 123 Statutu,
2. ustalenie, na podstawie list obecności, liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu lub jego części (wg rejestru członków) oraz sprawdzenie czy członkowie niemający pełnej lub ograniczonej zdolności do czynności prawnych i pełnomocnicy członków osób prawnych – legitymują się odpowiednimi uprawnieniami,
3. policzenie ilości osób głosujących przed każdym głosowaniem,
4. obliczanie głosów przed i po głosowaniach jawnych i tajnych oraz ogłaszanie wyników głosowania.
5. sporządzanie listy zgłoszonych kandydatów w wyborach do organów Spółdzielni i na zjazd delegatów związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

#### **§ 130**

Do zadań komisji uchwał i wniosków należy:

1. rozpatrywanie projektów uchwał Walnego Zgromadzenia lub jego części i zgłoszonych do nich poprawek oraz formułowanie i przedstawianie Walnemu Zgromadzeniu lub jego części ostatecznych tekstów projektów tych uchwał,
2. rozpatrywanie zgłoszonych w toku obrad wniosków i przedstawianie ich wraz ze swoją opinią Walnemu Zgromadzeniu lub jego części.

#### **§ 131**

Z dokonanych czynności komisje sporządzają protokoły podpisane przez wszystkich członków komisji, które przedstawiają Walnemu Zgromadzeniu lub jego części.

### § 132

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia lub jego części. Jeżeli podjęte przez Walne Zgromadzenie lub jego części uchwały stanowią załącznik do protokołu, przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia lub jego części podpisują także te uchwały.
2. Protokoły, sprawozdania i inne materiały dotyczące obrad i głosowań przechowuje Zarząd Spółdzielni przez okres co najmniej 10 lat.

### § 133

1. Zarząd Spółdzielni zwołuje, w ciągu 7 dni od zakończenia Walnego Zgromadzenia, zebranie członków wybranych do Rady Nadzorczej. celem jej ukonstytuowania. Zebranie prowadzi przewodniczący Walnego Zgromadzenia do momentu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
2. Zarząd Spółdzielni zwołuje w ciągu 7 dni od zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia zebranie przewodniczących i sekretarzy poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, zwane dalej kolegium.
3. O czasie, miejscu i celu zebrania Zarząd powiadamia pisemnie za potwierdzeniem odbioru Przewodniczących i Sekretarzy wszystkich części Walnego Zgromadzenia.
4. Kolegium otwiera prezes Zarządu w celu dokonania wyboru Przewodniczącego zebrania.
5. Wybór Przewodniczącego zebrania dokonuje się spośród Przewodniczących poszczególnych części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym.
6. Wybrany przewodniczący prowadzi zebranie i dokonuje ustalenia kolejności czynności w celu stwierdzenia ważności uchwał Walnego Zgromadzenia i wyboru członków Rady Nadzorczej.
7. Kolegium złożone z Przewodniczących i Sekretarzy wszystkich części Walnego Zgromadzenia stwierdza, która z uchwał wynikająca z porządku obrad Walnego Zgromadzenia otrzymała wymaganą Statutem ilość głosów i w związku z tym została przyjęta przez Walne Zgromadzenie, oraz która z uchwał takiego warunku nie spełniła.
8. W przypadku wyborów członków Rady Nadzorczej sporządza się protokół, który w kolejności zawiera:
  - 1) wyniki wyborów członków Rady Nadzorczej na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia,
  - 2) łączną ilość głosów, którą uzyskali kandydaci do Rady Nadzorczej z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
  - 3) osoby, które w wyniku głosowania uzyskały mandat członka Rady Nadzorczej na następną kadencję.
9. Protokół z obrad kolegium o którym mowa w ust. 6 i 7 po przeczytaniu i akceptacji podpisują Przewodniczący i Sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

### § 134

Zarząd informuje członków na piśmie w ciągu 21 dni od zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia o przyjętych lub nieprzyjętych uchwałach i wynikach wyborów do Rady Nadzorczej.

### § 135

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków i wszystkie organy Spółdzielni.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Członek Spółdzielni może w trybie określonym w art. 42 prawa spółdzielczego wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia, jeżeli jest ona sprzeczna z ustawą, postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni albo ma

na celu pokrzywdzenie jej członka. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd.

4. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
5. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 3 biegnie od dnia tego zawiadomienia, dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
6. Właściciel lokalu nie będący członkiem, może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w art. 42 prawa spółdzielczego, w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

### **C. Rada Nadzorcza.**

#### **§ 136**

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 osób wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni. Liczebność Rady Nadzorczej obowiązuje przez okres całej kadencji. Jeżeli członkiem jest osoba prawna, do Rady może być wybrana osoba niebędąca członkiem, wskazana przez tę osobę prawną.
2. W przypadku, gdy Walne Zgromadzenie zostanie podzielone na części, zgłaszanie kandydatów na członków Rady Nadzorczej następuje w trybie przewidzianym w § 120 Statutu.
3. Kadencja Rady Nadzorczej nie może trwać dłużej niż 3 lata. Czas trwania kadencji liczy się od Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano jej wyboru, lub do ostatniej części Walnego Zgromadzenia członków odbywającego się w trzecim roku od jej wyboru.

Jeżeli Walne Zgromadzenie nie zostanie zwołane w terminie określonym w § 121 Statutu, mandaty członków Rady wygasają z chwilą wyboru nowych członków Rady Nadzorczej w roku, w którym upływa kadencja, nie później jednak, niż z końcem tego roku.

4. Wyboru członka Rady Nadzorczej dokonuje się spośród kandydatów zgłoszonych na Walne Zgromadzenie, w kolejności uzyskanej największej ilości głosów.

Jeżeli w wyniku wyborów kilku kandydatów uzyska równą ilość głosów i spowoduje to przekroczenie liczby miejsc w Radzie Nadzorczej, zarządza się wybory uzupełniające pomiędzy tymi osobami. O uzyskaniu mandatu decyduje wyższa ilość głosów zdobyta przez poszczególnych kandydatów w dodatkowym głosowaniu, aż do wyłonienia pełnego składu Rady Nadzorczej.

5. Członek Rady Nadzorczej traci mandat przed upływem kadencji w razie:

- 1) zrzeczenia się mandatu,
- 2) ustania członkostwa,
- 3) odwołania go przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów,
- 4) utraty pełnej zdolności do czynności prawnych,
- 5) zawarcia ze Spółdzielnią umowy o pracę.

6. Na miejsce członka Rady, którego mandat wygaś w czasie trwania kadencji wchodzi

kandydat, który uzyskał kolejno największą ilość głosów w wyborach na członka Rady Nadzorczej, na okres do końca kadencji, z uwzględnieniem okoliczności opisanych w pkt. 4.

Jeśli okaże się to niewystarczającym kryterium do ustalenia dalszej kolejności, o uzyskaniu mandatu w czasie trwania kadencji Rady Nadzorczej decyduje dłuższy staż członkowski w Spółdzielni.

7. Ważność wyboru członków Rady Nadzorczej na daną kadencję stwierdza Prezydium Walnego Zgromadzenia lub Kolegium składające się z przewodniczących i sekretarzy poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołów komisji mandatowo – skrutacyjnych poszczególnych części Walnego Zgromadzenia w trybie § 133 Statutu.
8. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje rady nadzorczej.

#### **§ 137**

1. Do Rady Nadzorczej nie mogą kandydować osoby, które sprawowały mandat członka Rady przez ostatnie dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej oraz pracownicy Spółdzielni.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić: osoby będące pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub pełnomocnikami w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej oraz członkowie Rady Nadzorczej innej spółdzielni mieszkaniowej.
3. Członkowie Rady Nadzorczej oraz osoby pozostające z członkami Rady Nadzorczej w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej nie mogą zajmować się działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji lub rażącego naruszenia innych postanowień Statutu, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności. W takich wypadkach najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszonych członka Rady Nadzorczej.

#### **§ 138**

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego, co najmniej raz w miesiącu
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej może być zwołane ponadto na wniosek 1/3 składu Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu, z zachowaniem terminu 7 dni od złożenia wniosku.
4. W celu wykonywania zadań statutowych Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu lub upoważnionych przez Zarząd pracowników wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
5. Rada Nadzorcza składa okresowe sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

#### **§ 139**

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

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

- 4) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno – gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
  - 5) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd uchwał organów Spółdzielni i wniosków jej członków.
4. Powoływanie biegłego rewidenta dla zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni.
  5. Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich.
  6. Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.
  7. Zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni.
  8. Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.
  9. Składanie Walnemu Zgromadzeniu lub jego części sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.
  10. Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych.
  11. Uchwalanie regulaminu używania lokali w zasobach Spółdzielni, porządku domowego i zasad współżycia mieszkańców.
  12. Uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację.
  13. Uchwalanie zasad najmu i sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych.
  14. Uchwalanie regulaminu Zarządu Spółdzielni.
  15. Uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu.
  16. Uchwalanie regulaminu Rad Nieruchomości.
  17. Uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie wysokości opłat za lokale mieszkalne oraz lokale użytkowe i garaże zajmowane przez członków Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, tj. właścicieli i osoby uprawnione do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a także zajmowane przez osoby bez tytułu prawnego, z wyłączeniem opłat za co., wodę i kanalizację, wywóz nieczystości, wieczyste użytkowanie terenów i podatku od nieruchomości.
  18. Wybór, odwołanie lub zawieszenie w czynnościach prezesa Zarządu oraz członków Zarządu.
  19. Nawiązywanie stosunku pracy z członkami Zarządu. Ustalanie wynagrodzenia dla Prezesa Zarządu, a na jego wniosek, dla pozostałych członków Zarządu.
  20. Uchwalanie regulaminów, z wyjątkiem regulaminów zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub do kompetencji Zarządu.
  21. Uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych.
  22. Uchwalenie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych, a także ustalanie stawek opłat za lokale oraz odpisów na fundusz remontowy i fundusz społeczno – kulturalny, zgodnie z zatwierdzonym na dany rok planem kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
  23. Uchwalenie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i jej członków w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale.
  24. Podejmowanie uchwał w sprawie odpisywania kwot na straty w wysokości przekraczającej kompetencje Zarządu, a ustalonej przez Radę Nadzorczą.

25. Ustalanie zakresu zasad i rozliczeń z tytułu prowadzonej w zasobach Spółdzielni działalności handlowej i usługowej.
26. Podejmowanie uchwał w sprawach wykluczenia lub wykreślenia członka ze Spółdzielni.
27. Podejmowanie uchwał o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
28. Podejmowanie uchwał w sprawach zawieszenia członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności, z uwzględnieniem okoliczności wskazanych w par. 137 ust. 4
29. Rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność.
30. Podejmowanie – na wniosek większości właścicieli lokali zamieszkujących w budynku, obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej – uchwał w sprawie zwiększenia obciążeń właścicieli lokali użytkowych położonych w tym budynku, z tytułu eksploatacji nieruchomości wspólnej.
31. Podejmowanie uchwał co do zwołania Walnego Zgromadzenia w całości lub w częściach oraz ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 140**

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną.
2. Rada Nadzorcza powołuje także Komisję Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi oraz inne komisje stałe lub czasowe.

#### **§ 141**

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona prezydium, w którego skład wchodzi: przewodniczący Rady Nadzorczej, jego zastępcy, sekretarz i przewodniczący stałych komisji.
2. Zadaniem prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

#### **§ 142**

1. Uchwały Rady są ważne, jeśli zostały podjęte większością głosów, przy obecności na posiedzeniu co najmniej połowy statutowej liczby członków Rady, w tym przewodniczącego lub jego zastępcy, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2. Wybór prezesa Zarządu oraz członków Zarządu wymaga zwykłej większości głosów z ogólnej liczby członków pełnego składu Rady. Odwołanie lub zawieszenie w czynnościach prezesa Zarządu oraz członka Zarządu wymaga większości 3/5 ogólnej liczby członków pełnego składu Rady.
2. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez Radę uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
3. Szczegółowe postanowienia dotyczące trybu obradowania i podejmowania uchwał Rady oraz innych spraw organizacyjnych, zawiera jej regulamin, uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

#### **§ 143**



1. Członkom Rady przysługuje za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału, w wysokości określonej w przepisach ustawy o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. Nr 200, poz. 1679 z późn. zm.).
2. Przewodniczący Rady Nadzorczej otrzymuje za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału, w wysokości 55 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, a Zastępcy przewodniczącego Rady, Sekretarz Rady Nadzorczej i Przewodniczący Komisji otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału, w wysokości 50%, pozostali członkowie Rady Nadzorczej otrzymują ryczałt, w wysokości 45% minimalnego wynagrodzenia za pracę, obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono. Ponadto członkowie komisji doraźnych niebędący członkami Rady Nadzorczej otrzymują za udział w posiedzeniach komisji ryczałt, w wysokości 15% minimalnego wynagrodzenia za pracę, obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono.
3. W sytuacji gdy w danym miesiącu nie odbywa się posiedzenie Rady Nadzorczej wynagrodzenie nie będzie wypłacane.

#### **D. Zarząd.**

##### **§ 144**

1. Zarząd składa się z 3-ch osób, w tym prezesa, jego zastępcy i członka Zarządu, wybranych spośród kandydatów przez Radę Nadzorczą. O zatrudnieniu członka Zarządu lub powierzeniu mu nieetatowego sprawowania funkcji decyduje Rada Nadzorcza, zgodnie z uchwalonym regulaminem. Zarząd wybierany jest na czas nieokreślony. O formie wyboru Zarządu decyduje każdorazowo Rada Nadzorcza. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy.
2. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
3. Członek Zarządu powinien posiadać niezbędne dla tej funkcji kwalifikacje tj. odpowiednie wykształcenie, doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych oraz wykazać się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
4. Członek Zarządu może być w każdym czasie odwołany przez Radę Nadzorczą większością 3/5 głosów całego składu osobowego. Członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium może być odwołany przez to Walne Zgromadzenie. Odwołanie nie narusza uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
5. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. Członek Rady Nadzorczej oddelegowany do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu, nie wykonuje w tym okresie mandatu członka Rady Nadzorczej, a w szczególności nie korzysta z prawa głosu oraz z biernego i czynnego prawa wyborczego do organów Rady.

##### **§ 145**

Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich uchwał niezastrzeżonych w ustawie lub Statucie dla innych organów, a w szczególności w sprawach takich jak:

1. Przyjmowanie w poczet członków Spółdzielni.
2. Sporządzanie projektów planów gospodarczych Spółdzielni i programów działalności społeczno-kulturalnej.
3. Przedkładanie Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia projektów struktury organizacyjnej Spółdzielni.
4. Sporządzanie projektów sposobu podziału nadwyżki bilansowej lub pokrycia strat.

5. Zgłaszanie do Rady Nadzorczej wniosków o wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków.
6. Zgłaszanie do Rady Nadzorczej wniosków w sprawie podjęcia uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
7. Zawieranie z członkami Spółdzielni umów:
  - 1) o budowę lokalu,
  - 2) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 3) o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
  - 4) o przeniesienie własności domów lub lokali.
8. Zwoływanie Walnego Zgromadzenia oraz ustalanie proponowanego porządku obrad.
9. Sporządzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu.
10. Udzielanie pełnomocnictw.
11. Nabywanie lub zbywanie środków trwałych, których nabycie lub zbycie nie jest zastrzeżone w Statucie do decyzji innych organów Spółdzielni.
12. Odpisywanie w straty, o ile wartość straty nie przekracza 10-krotnej wysokości obowiązującego minimalnego wynagrodzenia za pracę.
13. Występowanie do sądu z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji w przypadkach przewidzianych w § 46 Statutu.

#### **§ 146**

1. Zarząd może udzielić jednemu ze swych członków lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni albo z kierowaniem działalnością wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do wykonywania czynności określonego rodzaju lub pełnomocnictwa do poszczególnych czynności.
2. Osoba umocowana do kierowania bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni jest również uprawniona do dokonywania czynności w sprawach z zakresu prawa pracy w imieniu Spółdzielni, jako pracodawcy w rozumieniu Kodeksu pracy.
3. Osoba, o której mowa w ust. 2 kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu, z wyłączeniem spraw wymienionych w § 150 ust. 2 Statutu.
4. Postanowienia ust. 1-3 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

#### **§ 147**

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

#### **§ 148**

1. Zarząd działa kolegialnie na okresowo odbywanych posiedzeniach.

2. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności między członkami Zarządu. Szczegółowe postanowienia dotyczące podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, spraw zastrzeżonych do decyzji kolegialnych, trybu zwoływania posiedzeń i obradowania, warunków podejmowania uchwał oraz innych spraw organizacyjnych, określa regulamin Zarządu uchwalany przez Radę Nadzorczą.

## **E. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.**

### **§ 149**

Członek Zarządu, Rady Nadzorczej i likwidator odpowiada wobec spółdzielców za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba że nie ponosi winy.

### **§ 150**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
2. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz podmiotów gospodarczych prowadzących działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencyjności stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 3, Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. W przedmiocie odwołania zawieszonoego członka Rady Nadzorczej, stosowną uchwałę podejmuje najbliższe Walne Zgromadzenie.

## **F. Rady Nieruchomości.**

### **§ 151**

1. Rada Nieruchomości jest przedstawicielem członków, właścicieli i innych osób posiadających spółdzielcze prawo do lokalu w nieruchomości jedno lub wielobudynkowej i reprezentuje ich interesy wobec władz Spółdzielni.
2. W skład Rady Nieruchomości mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni.

### **§ 152**

Rada Nieruchomości jest wybierana przez członków zamieszkujących wydzieloną nieruchomość wg

zasady „jedno mieszkanie – jeden głos” zwykłą większością głosów.

Radę Nieruchomości wybiera się na okres 4 lat.

### **§ 153**

Liczebność Rad Nieruchomości jest zależna od ilości mieszkań należących do wydzielonej nieruchomości.

Liczbę członków poszczególnych Rad Nieruchomości określa w regulaminie Rada Nadzorcza.

### **§154**

Rada Nieruchomości wyłania ze swego grona przewodniczącego i jego zastępcę.

### **§155**

Do zakresu działania Rady Nieruchomości w szczególności należy:

1. Współpraca z administracją Spółdzielni w zakresie ustalania planów remontów nieruchomości oraz zgłaszania usterek powstałych podczas eksploatacji nieruchomości.
2. Dbłość o mienie wspólne w obrębie nieruchomości oraz o mienie przyległe do nieruchomości.
3. Szerzenie kultury współżycia mieszkańców, tworzenie dobrosąsiedzkich stosunków oraz prowadzenie postępowania pojednawczego pomiędzy mieszkańcami nieruchomości.
4. Opiniowanie i wnioskowanie wysokości odpisów na remonty dla wydzielonych nieruchomości.
5. Współpraca z administracją Spółdzielni w zakresie utrzymania infrastruktury osiedlowej w odpowiednim stanie technicznym i estetycznym (dotyczy sieci c.o., wod. – kan., elektrycznych, gazowych, altanek śmietnikowych, placów zabaw, boisk sportowych, chodników, dojazdów, zieleni, itp.).
6. Współpraca z administracją Spółdzielni w zakresie pracy wychowawczej w ramach pracy społeczno – kulturalnej.
7. Znajomość wyników finansowych reprezentowanej nieruchomości, wyciąganie wniosków oraz informowanie o tym mieszkańców.
8. Opiniowanie wszystkich spraw dotyczących danej nieruchomości i przedkładanie tych opinii działowi gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni.
9. Występowanie z wnioskami do Zarządu Spółdzielni o udzielenie pożyczek na niezbędne remonty, które nie znajdują pokrycia finansowego w bieżących wpływach czynszowych.
10. Udział przez swojego przedstawiciela w komisjach odbioru robót na terenie własnej nieruchomości.

### **§ 156**

Opinie i wnioski Rady Nieruchomości są podejmowane zwykłą większością głosów i dotyczą danej nieruchomości.

### **§ 157**

Wnioski Rady Nieruchomości nie mogą być sprzeczne z Prawem Spółdzielczym, Statutem, uchwałami Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i zasadami współżycia społecznego.

## § 158

Udział w posiedzeniach Rady Nieruchomości ma charakter społeczny. Posiedzenia Rady Nieruchomości odbywają się w miarę potrzeb.

## § 159

Rada Nieruchomości może w ważnych sprawach zasięgać opinii mieszkańców danej nieruchomości na zebraniach, bądź też w drodze indywidualnego zbierania podpisów.

## § 160

Regulamin działania Rad Nieruchomości uchwała Rada Nadzorcza.

## ROZDZIAŁ XI

### PRZEPISY KARNE

## § 161

1. Kto, będąc członkiem Zarządu spółdzielni albo likwidatorem, nie zgłasza wniosku o upadłość spółdzielni pomimo powstania warunków uzasadniających upadłość spółdzielni, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku (art. 267b ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze jedn. tekst - Dz.U.2013.1443 z późn. zm. )
2. Kto będąc członkiem organu spółdzielni albo likwidatorem wbrew przepisom ustawy:
  - 1) nie poddaje spółdzielni lustracji,
  - 2) nie udziela lub udziela niezgodnych ze stanem faktycznym wyjaśnień lustratorowi, nie dopuszcza go do pełnienia obowiązków lub nie przedkłada stosownych dokumentów,
  - 3) nie udostępnia członkom spółdzielni protokołu lustracji,
  - 4) nie zwołuje walnego zgromadzenia, zebrania przedstawicieli albo zebrań grup członkowskich poprzedzających zebranie przedstawicieli, o którym mowa w art. 108b,- podlega grzywnie albo karze ograniczenia wolności ( art. 267c ustawy przywołanej wyżej)
3. Kto, będąc członkiem organu spółdzielni albo likwidatorem, ogłasza dane nieprawdziwe albo przedstawia je organom spółdzielni, władzom państwowym, członkom spółdzielni lub lustratorowi, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2.  
Jeżeli sprawca działa nieумыślnie, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku (art. 267d ustawy przywołanej wyżej).
4. Kto, będąc członkiem Zarządu spółdzielni mieszkaniowej, pełnomocnikiem, albo likwidatorem, wbrew obowiązkowi dopuszcza do tego, że spółdzielnia:
  - 1) nie udostępnia członkowi spółdzielni mieszkaniowej odpisów oraz kopii dokumentów, o których mowa w art. 8<sup>1</sup> ustawy,
  - 2) nie rozlicza kosztów budowy lokalu w terminach, o których mowa w art. 10 ust. 3 albo art.18 ust. 4 ustawy- podlega karze grzywny (art. 27<sup>3</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst- Dz.U.2013.1222 z późn. zm.).

## ROZDZIAŁ XII

## PRZEPISY KOŃCOWE

### § 162

1. Szczegółowe prawa i obowiązki osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, są określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw.
3. Regulaminy przewidziane w Statucie winny być uchwalone przez organy do tego powołane niezwłocznie od daty zarejestrowania Statutu.
4. Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia go przez Walne Zgromadzenie z mocą od dnia zarejestrowania w Sądzie Rejestrowym.