

# ***S T A T U T***

***Rabczańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
Lokatorsko-Własnościowej***

***w R a b c e - Z d r o j u***

*( Tekst jednolity)*

**18.06.2018 r.**



spółdzielni .....	42
ROZDZIAŁ IX .....	42
ROZLICZENIE Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU .....	42
ROZDZIAŁ X .....	43
NAPRAWY WEWNĄTRZ LOKALI OBCIĄŻAJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ LUB CZŁONKÓW .....	43
ROZDZIAŁ XI .....	44
ORGANY SPÓŁDZIELNI .....	44
I. Przepisy ogólne .....	44
II. Walne Zgromadzenie.....	45
III. Rada Nadzorcza.....	56
IV. Zarząd .....	59
V. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu .....	61
ROZDZIAŁ XII.....	62
LUSTRACJA .....	62
ROZDZIAŁ XIII .....	63
PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE .....	63

**Słowniczek :**

**USM** - ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych

**Pr.Sp.** - ustawa sprawo spółdzielcze

**Lokal o innym przeznaczeniu** - rozumieć należy : lokale użytkowe, garaże,

**Rzeczoznawca majątkowy** - osoba fizyczna posiadająca licencję zawodową, nadaną  
zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomości, która  
upoważniona jest do określenia wartości rynkowej lokali.

**Wartość rynkowa lokalu** - w rozumieniu ustawy jest to wartość określona na  
Podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomości  
z dnia 21.08.1997 r.

## ROZDZIAŁ I

### CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

#### I. Postanowienia ogólne

##### § 1.

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Rabczańska Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa w Rabce - Zdroju, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób fizycznych o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które prowadzi działalność gospodarczą w interesie swoich członków.

##### § 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Rabka - Zdrój.
2. Spółdzielnia działa na terenie miasta Rabka - Zdrój i miasta Jordanów oraz może działać na terenie kraju.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

##### § 3.

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, zwanej dalej „prawem spółdzielczym”, ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwanej dalej „ustawą”, innych ustaw oraz niniejszego statutu i uchwalonych na jego podstawie regulaminów.

##### § 4.

1. Spółdzielnia może tworzyć lub uczestniczyć w innych organizacjach gospodarczych i społecznych, jak też zawierać umowy o współpracy z innymi osobami dla realizacji celów i zadań statutowych. Spółdzielnia może też przystąpić do związku rewizyjnego.
2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do organizacji wskazanych w ust. 1, a także występowania z nich, jest Rada Nadzorcza, która decyduje również o zbyciu udziałów (akcji) tych organizacji.

##### § 5.

Celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb Członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych a także lokali o innym przeznaczeniu oraz zarządzanie nimi.

## II. Przedmiot działalności.

### § 6.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni,
  - 2) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
  - 3) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
  - 5) zarządzanie nieruchomościami członków na własny rachunek,
  - 6) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 7) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie.
  - 8) pozostałe pośrednictwo pieniężne, gdzie indziej niesklasyfikowane.
2. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą związaną z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1.
3. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
  - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu praw, przewidzianych usm,
  - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 3) zarządzanie nieruchomościami własnymi, wspólnymi lub przekazanymi w drodze umownej w administrację Spółdzielni,
  - 4) prowadzenie działalności remontowo-budowlanej oraz konserwacyjnej na użytek własny i dla mieszkańców osiedli, którymi zarządza.
  - 5) Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.

### § 7.

Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie kierując się zasadami rachunku ekonomicznego i w ramach tej działalności zarządza majątkiem własnym i powierzonym, a w szczególności:

- 1) nabywa jej potrzebne tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
- 2) buduje lub nabywa domy mieszkalne, i lokale oraz obiekty o innym przeznaczeniu, zarówno dla członków jak i osób nie będących członkami Spółdzielni w celu sprzedaży lub wynajmu (na zasadach określonych przez Walne Zgromadzenie),
- 3) zarządza nieruchomościami własnymi, wspólnymi i przyjętymi w administrację od innych podmiotów,
- 4) prowadzi działalność remontowo-budowlaną oraz konserwację na użytek własny dla mieszkańców osiedli, którymi zarządza, a także konserwację odpłatną.

## ROZDZIAŁ II

### CZŁONKOWIE

#### I. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków

##### § 8.

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
  - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 4) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2) nabycia ekspektatywy własności,
  - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
  - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
  - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,
  - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

5. Osoby, o których mowa w ust. 1-4 zobowiązane są w terminie do 7 dni od zaistnienia okoliczności w nich wskazanych, do złożenia w formie pisemnej lub przysłania pocztą elektroniczną kwestionariusza osobowego zawierającego następujące dane:
  - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej jej nazwę,
  - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało prawo,
  - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej jej siedzibę, adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w pkt 2,
  - 4) PESEL, NIP osoby prawnej,
  - 5) ilość osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu,
  - 6) numer telefonu lub adres email.
6. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 5 członek spółdzielni, w terminie 7 dni, zobowiązany jest poinformować o nich Spółdzielnię. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.

#### § 9.

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, w tym spadkobierca, zapisobiorca i licytant.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
4. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji.
5. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać: imiona i nazwisko, PESEL, adres zamieszkania i lokalu, do którego przysługuje prawo, a w przypadku osoby prawnej jej nazwę, siedzibę, KRS, NIP oraz adres lokalu, do którego przysługuje prawo. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takiej czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
7. W formie pisemnej deklaruje się także, w terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności, wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
8. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd. 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.
9. Postanowienia § 8 ust. 5 i 6 stosuje się odpowiednio.



## § 10.

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
2. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

## § 11.

1. Uchwała Zarządu o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu do 2 miesięcy od złożenia deklaracji członkowskiej. O treści uchwały zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 2 tygodni od dnia jej podjęcia. Od uchwały odmawiającej przyjęcia zainteresowanemu przysługuje prawo do odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale. Zawiadomienie to powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie i terminie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej.
2. Odwołanie, o którym mowa w ust. 1, powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej do 3 miesięcy od dnia wniesienia. O uchwale Rady Nadzorczej zainteresowany powinien być zawiadomiony na piśmie w ciągu 2 tygodni od dnia podjęcia tej uchwały wraz z jej uzasadnieniem.  
Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

## § 12.

1. Zarząd spółdzielni prowadzi w formie pisemnej i elektronicznej rejestr członków zawierający:
  - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej jej nazwę,
  - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało prawo,
  - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej jej siedzibę, adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w pkt 2,
  - 4) PESEL, NIP osoby prawnej,
  - 5) zmianę danych określonych w pkt 1-3,
  - 6) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
  - 7) datę ustania członkostwa

2. Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków w obecności pracownika spółdzielni.

## II. Prawa i obowiązki członków

### § 13

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Przepisy ustawy, statut oraz umowy zawierane przez spółdzielnię z jej członkami określają prawa i obowiązki członków wynikające ze stosunków prawnych pochodnych od stosunku członkostwa
3. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - 1) prawo zawarcia umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
  - 2) prawo zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
  - 3) prawo żądania zawarcia umowy:
    - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
    - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokali i innym przeznaczeniu,
  - 4) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat obciążających członków za używanie lokali, utrzymaniem nieruchomości wspólnych w części przypadających na ich lokale,
  - 5) wybierania i bycia wybieranym do organów spółdzielni, z wyłączeniem członków, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych,
  - 6) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni,
  - 7) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
  - 8) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 9) prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
  - 10) prawo do zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, na warunkach określonych w ust. 2, 3 i 4,
  - 11) prawo otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych z osobami trzecimi,
  - 12) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
  - 13) prawo do przeglądania sprawozdań rocznych i bilansów, protokołów lustracji, wniosków polustracyjnych oraz informacji o ich realizacji,

- 14) prawo zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie członka,
  - 15) prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią.
  - 16) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
  - 17) korzystanie z innych praw określonych w Statucie,
  - 18) prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta na Walnym Zgromadzeniu.
4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje z celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczna szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.
- Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
5. Koszty sporządzenia odpisów i kopii z wyjątkiem statutu i regulaminów, pokrywa członek Spółdzielni. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
6. Szczegółowe zasady zaznajamiania się z protokołami i uchwałami organów Spółdzielni, umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi oraz sprawy związane z odpłatnością za wydane dokumenty: Statut i regulaminy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
7. Jeżeli Spółdzielnia będzie prowadziła własną stronę internetową, na stronie tej powinien być udostępniony statut spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni a także lustracji i roczne sprawozdanie finansowe.

## § 14

### 1. Członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów,
- 2) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań Statutowych,
- 3) skreślono,
- 4) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na pokrycie kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal oraz uczestniczyć w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową a określonych w umowie o budowę lokalu.
- 5) uiszczać terminowo wszelkie opłaty należne Spółdzielni,
- 6) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 7) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej i każdej zmianie adresu,
- 8) utrzymywać swój lokal w należytym stanie technicznym i sanitarnym,

- 9) korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 10) korzystać z lokali mieszkalnych, pomieszczeń i urządzeń wspólnych, w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym i w taki sposób, aby nie powodować niebezpieczeństwa dla współmieszkańców budynku,
- 11) udostępnić niezwłocznie lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą powstaniem szkody,
- 12) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w uzasadnionych przypadkach również doraźnego, przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz w celu ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 13) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 14) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego, w przypadkach określonych w USM i statucie,
- 15) współdziałać w ochronie wspólnego majątku członków,
- 16) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 17) zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu,
- 18) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 19) ustanowić pełnomocnika posiadającego stałe miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w przypadku, gdy członek jest cudzoziemcem nie posiadającym stałego zameldowania na terenie Rzeczypospolitej Polski lub nie zamieszkuje na terenie kraju.
- 20) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni.

### III. Ustanie członkostwa

#### § 15.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w § 39 Statutu.

#### § 16.

1. Członek, będący właścicielem lokalu, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi trzy miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka Zarząd, może skrócić ten okres do 30 dni.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

### § 17.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24<sup>1</sup> ust. 1 ustawy uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały chyba, że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.

### § 18.

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

### § 19.

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

### § 20.

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

### § 21.

1. Uchwały Zarządu, Rady Nadzorczej, Walnego Zgromadzenia, których doręczenie przewiduje statut, powinny być doręczane członkom i osobom zainteresowanym przez Spółdzielnię - za potwierdzeniem odbioru.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom pod adres ostatnio przez nich podany. Członek jest zobowiązany powiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swego adresu. Pisma zwrócone na skutek niezgłoszenia przez członka zmiany adresu lub nieodebrane - uważa się za doręczone prawidłowo.

## ROZDZIAŁ III

### POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE

### § 22.

1. Od uchwał organów Spółdzielni w sprawach między członkiem a spółdzielnią, członkowi przysługuje odwołanie:

- 1) od uchwał Zarządu - do Rady Nadzorczej
  - 2) od uchwał Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia.
- Jednakże od uchwały Rady Nadzorczej, która zapadła wskutek odwołania członka od uchwały Zarządu, odwołanie do Walnego Zgromadzenia nie przysługuje.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu w sprawach należących do kompetencji Zarządu określonych w § 151 ust. 2 statutu, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca a jeżeli sprawa wymaga wyjaśnień w ciągu 3 miesięcy od dni ich złożenia.
  3. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego na piśmie  
W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie dwóch tygodni od otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
  4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka najpóźniej w terminie trzech miesięcy od dnia jego wniesienia. Zarząd zobowiązany jest doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie dwóch tygodni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
  5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie.
  6. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone, co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
  7. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
  8. O uchwale Walnego Zgromadzenia, Zarząd zawiadamia członka listem poleconym lub za pokwitowaniem w ciągu 14 dni od daty powzięcia uchwały. Jeżeli odwołanie zostało rozpatrzone odmownie, zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały z uzasadnieniem oraz informację o sposobie i terminie zaskarżenia uchwały do sądu.
  9. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
  10. Wniesienie odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym powoduje zawieszenie biegu przedawnienia dla terminów zawitych do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
  11. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członka jego praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

## **ROZDZIAŁ IV**

### **ZASADY ZASPAKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW**

#### **I. Postanowienia ogólne.**

##### **§ 23.**

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni w budynkach stanowiących jej własność lub współwłasność może:
  - 1) Ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
  - 2) Ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego.
  - 3) Wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i o innym przeznaczeniu.
  - 4) W ramach możliwości realizować zamianę lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny.
2. Przyznany członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie.
3. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do garażu może w całości lub części lokal ten wynająć lub oddać w bezpłatne używanie, natomiast w przypadku zmiany przeznaczenia tego lokalu lub jego części albo zmiany sposobu korzystania, wymagana jest zgoda Spółdzielni.

#### **II. Zasady ustalenia kolejności zaspakajania potrzeb lokalowych członków.**

##### **§ 24.**

1. Kolejność zaspakajania potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa.
3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1, członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
4. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 i 3 członek powiadamiany jest na piśmie.
5. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 i 3 przez członków, Spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom. Przyjęcie tych osób w poczet członków następuje w kolejności złożenia wniosków przez te osoby.

## § 25.

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być przez nią zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach:
  - 1) lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli mieszkanie było dotychczas zajmowane na warunkach lokatorskich,
  - 2) prawa odrębnej własności.
2. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, o których mowa w § 24, Spółdzielnia może do lokalu, o którym mowa w ust. 1, ustanowić tytuł prawny w drodze przetargu.
3. Przetarg ogłasza się nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zawiadamiając o przetargu przez publikację w prasie lokalnej. Przetarg ogłasza się na ustanowienie odrębnej własności lokalu. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## ROZDZIAŁ V

### TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

#### I. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

##### Przepisy ogólne

## § 26.

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne; nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy, o której mowa w ust.1. Umowa winna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Umowa spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.



7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego 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.
8. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o własności.
9. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.
10. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalach innych niż lokal użytkowy wymaga zgody Spółdzielni.
11. Do istniejących w dacie 24.04.2001 r. praw lokatorskich stosuje się przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i obecnego statutu. Zaś wydane przed tym dniem przydziały na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego mają moc umowy zawartej między członkiem a Spółdzielnią o ustanowieniu tego prawa.

#### § 27.

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia 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 lokalu, a ponadto powinna między innymi zawierać:

- 1) Oświadczenie Spółdzielni, jaki posiada tytuł prawny do gruntu.
- 2) Zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrycia kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie.
- 3) Określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę określenia wysokości kosztów budowy.
- 4) Określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu i terminarz wnoszenia opłat - jeżeli umowa przewiduje ratalną wpłatę wkładu mieszkaniowego.
- 5) Określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego.
- 6) Określenie zasad rozwiązywania umowy.
- 7) Określenie położenia, powierzchni lokalu oraz ewentualnych pomieszczeń przynależnych,
- 8) Termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia kosztów. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
- 9) Określenie zasad odpowiedzialności za nieterminowe uiszczenie opłat,
- 10) Określenie pomieszczeń lokalu i powierzchni przynależnych.
- 11) Określenie kar umownych oraz innych zasad odpowiedzialności finansowej za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy.
- 12) Inne uregulowania w zależności od potrzeb.

## § 28.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub przez Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego byłaby niemożliwa lub poważnie utrudniona, zwłaszcza gdy:
  - 1) nie wniósł wymaganej zaliczki na poczet wkładu mieszkaniowego,
  - 2) zalega z wpłatami na poczet kosztów budowy,
  - 3) uchyla się od dopełnienia formalności, bez których Spółdzielnia nie może uzyskać kredytu bankowego albo pomocy budżetowej na pokrycie części kosztów realizowanego zadania inwestycyjnego,
  - 4) członek nie wyraża zgody na zawarcie aneksu do umowy.
3. Przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu umowy Spółdzielnia winna wyznaczyć członkowi albo jego następcy prawnemu dodatkowy 30-dniowy termin na wypełnienie zobowiązań.
4. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na rozwiązanie umowy za obopólnym porozumieniem stron, jeżeli z uzasadnionych przyczyn osobistych (np. utrata pracy, śmierć osoby przewidzianej do wspólnego z członkiem zamieszkania w budowanym lokalu) członek spółdzielni nie jest w stanie wypełniać postanowień umowy lub nie jest nadal zainteresowany uzyskaniem prawa do tego lokalu. Wyrażenie zgody może nastąpić pod warunkiem wskazania przez członka spółdzielni następcy prawnego, który przejmie jego zobowiązania związane z budową lokalu.
5. Wypowiedzenie umowy może nastąpić na 1 miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.
6. Spółdzielnia może odstąpić od umowy o budowę lokalu w przypadku, gdy z przyczyn od niej niezależnych (np. uchylecia decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszenia się zbyt małej liczby osób zainteresowanych finansowaniem budowy lokali) zachodzi konieczność wstrzymania realizacji inwestycji.

## Ustanie i wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu

### § 29.

1. W przypadku śmierci osoby, o której mowa § 27, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jego osobom bliskim, które miały wspólnie z nią zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu

nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem.

4. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
5. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię.
6. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 91 ust. 1 Statutu.
7. Osoba, o której mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 27.
8. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 62.
9. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

### § 30.

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy.

### § 31.

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 91 ust. 1, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 91 ust. 1, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszczy wszystkie zaległe opłaty.
2. W wypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

3. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1 i 2, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

### § 32.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy, rozszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Postanowienia § 29 ust. 2-6 stosuje się odpowiednio.

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

## II. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

### Postanowienia ogólne.

### § 33.

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

### § 34.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany, dopóki prawo to nie wygaśnie zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje prawo pierwszeństwa. 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 niezgodnych z rzeczywistością jest nieważna.

### § 35.

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

### Ustanie i wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu

#### § 36.

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonania 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 spadkobierców.
2. W razie śmierci jednego ze współmałżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio.

#### § 37.

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.
2. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
3. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
4. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które od niego prawa wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie do 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
5. Postanowienia niniejszego statutu dotyczące własnościowego prawa do lokalu stosuje się do lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu.

## **Egzekucja spółdzielczego własnościowego prawa**

### **§ 38.**

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

## **III. Prawo odrębnej własności lokalu.**

### **§ 39.**

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia (po wybudowaniu lokalu) umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a nadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robot realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) zasady ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) określenie rodzaju położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - 5) inne warunki; między innymi:
    - a) rodzaj prawa do gruntu, na którym usytuowany jest budynek,
    - b) harmonogram realizacji i wpłat poszczególnych rat wkładu budowlanego,
    - c) termin ostateczny rozliczenia kosztów budowy,
    - d) termin ustanowienia odrębnej własności lokalu,
    - e) koszty związane z ustanowieniem odrębnej własności lokalu,.określenie warunków rozwiązania umowy.
3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w ust. 1.
4. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w ust. 1, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w ust. 2, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
5. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

## **Ekspektatywa i ustanowienie odrębnej własności lokalu**

### **§ 40.**

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 39 ust. 1, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

### **§ 41.**

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 39 ust. 1, albo nabywcy ekspektatywy własności, odrębną własność lokalu, najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 2 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 osobę, o której mowa w § 39 ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

### **§ 42.**

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

### **§ 43.**

1. Jeżeli prawo odrębnej własności należy do kilku osób, 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 niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

#### § 44.

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności.

#### § 45.

1. Właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.
2. Zarząd Spółdzielni zapewni właścicielom mieszkań nie będących członkami prawa do korzystania z dostawy energii elektrycznej, gazu wody zimnej i ciepłej, ogrzewania, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

#### § 46.

1. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.
2. Z żądaniem, o którym mowa w ust.1, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

### IV. Zasady najmu i dzierżawy

#### § 47.

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, znajdujące się w budynkach Spółdzielni wolne, w sensie prawnym, do których nie można ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno — użytkowe, lub brak popytu.

#### § 48.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale członkom Spółdzielni i osobom niebędącymi członkami Spółdzielni.
2. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.
3. Umowa pod rygorem nieważności powinna być sporządzona w formie pisemnej.
4. Spółdzielnia przedkłada oferty w zakresie najmu w kolejności zgłoszonych wniosków.



#### § 49.

1. Spółdzielnia może wynajmować również osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe wolne w sensie prawnym.
2. Warunki wynajmu opisanego w ust. 1 określa umowa zawarta pomiędzy Spółdzielnią a najemcą.

#### § 50.

1. Najemcy lokali od Spółdzielni zobowiązani są do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem lokalu i urządzeń w nim znajdujących się. Wysokość zabezpieczenia i termin jego wpłaty określa Zarząd.
2. Zasady najmu lokali w Spółdzielni określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 51.

1. Na pisemne żądanie członka będącego najemcą lokalu użytkowego w tym garażu, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § niniejszym, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podst. art., 691 K.c., jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

#### § 52.

1. Spółdzielnia może wdzierżawiać lokale i nieruchomości do używania i pobierania pożytków.
2. Szczegółowe zasady dzierżawy określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### V. Zamiany lokali

#### § 53.

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może być dokonywana w następujących formach:
  - 1) zamiana cywilna,
  - 2) zamiana spółdzielcza.

2. Zamiana cywilna występuje przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności. Umowa zamiany winna być sporządzona w formie aktu notarialnego.

## **ROZDZIAŁ VI**

### **ROZLICZENIE Z TYTUŁU WPISOWEGO, UDZIAŁÓW I WKŁADÓW**

#### **I. Wpisowe i udział**

##### **§ 54.**

Członek Spółdzielni nie wnosi od 9 września 2017 roku wpisowego i udziałów.

#### **II. Zasady wnoszenia wkładów i ich rozliczania.**

##### **§ 55.**

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych i budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową.

##### **§ 56.**

Plan rzeczowo-finansowy inwestycji oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.

##### **§ 57.**

Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w opisanym paragrafie 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,
- 3) Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu rozszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

##### **§ 58.**

Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztów budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.

## § 59.

1. Wstępne ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali, dla których mają być stanowione prawa do lokali, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
2. Wstępna wysokość wkładu mieszkaniowego oraz wysokość i terminy wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu mogą zostać zmienione w formie aneksu do umowy o budowę lokalu.
3. Jeżeli wskutek nie wniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu nie wnoszenia przez niego wpłat na wkład.
4. Zasady zawarte w § 58 i 59 stosuje się odpowiednio do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.

### III. Rozliczenie z tytułu wkładu mieszkaniowego

## § 60.

Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w Statucie. Wysokość wkładu mieszkaniowego stanowi różnicę pomiędzy kosztem realizacji zadania inwestycyjnego przypadającego na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

## § 61.

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, osoba z którą Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę lokalu, zobowiązana jest wnieść wkład budowlany, albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej oraz zobowiązać się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal.

## § 62.

1. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 2 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz

z odsetkami.

2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
3. W przypadku, o którym mowa w ust.2, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
  - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
  - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt. 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 91 ust. 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

#### **IV. Rozliczenie z tytułu wkładu budowlanego**

##### **§ 63.**

1. Osoba, o której mowa w § 39 ust. 1 wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadającej na jej lokal.
2. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

##### **§ 64.**

Osoba, o której mowa w § 39 ust. 1 wnosi wkład budowlany w całości przed ustanowieniem na jej rzecz odrębnej własności lokalu.

##### **§ 65.**

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 wartości rynkowej lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

## V. Rozliczenie w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

### § 66.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, nie może być wyższa od kwoty jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu o którym mowa w ust.1 potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 60 statutu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat o których mowa w § 91, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo.
4. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

### § 67.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiszczyć osobie uprawnionej wartość rynkową tego prawa. Koszty ustalenia wartości rynkowej prawa do rozliczanego lokalu ponosi uprawniony do otrzymania tej wartości. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalana w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię. Koszty postępowania przetargowego ponosi otrzymujący zwrot wkładu budowlanego.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Wypłata wartości wkładu budowlanego następuje w terminie do 3 miesięcy od daty ustanowienia prawa do opróżnionego lokalu.
4. Spółdzielnia potrąca z należnego wkładu mieszkaniowego osobie uprawnionej lub wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu roszczenia wzajemne wobec członka, któremu przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu z tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu a także innych należności przysługujących Spółdzielni.

## § 68.

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionym wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część.
2. Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym wkład budowlany albo jego wniesioną część w terminie 3 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu lub zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku i jego dziale, z zastrzeżeniem postanowień ust.3.
3. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przez Spółdzielnię z przyczyn leżących po stronie członka, który nie dotrzymuje warunków umowy, tj. nie wniósł wymaganej zaliczki na poczet wkładu budowlanego, zalega z wpłatami na poczet kosztów budowy, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład budowlany albo jego wniesioną część w terminie 14 dni od dnia wniesienia wkładu przez członka Spółdzielni, z którym zawarła umowę o kontynuowanie budowy tego lokalu, jednakże nie później niż w ciągu 6 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu.

## ROZDZIAŁ VII

### PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

#### I. Zagadnienia ogólne

## § 69.

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, aby Spółdzielnia przeniosła na członka własność lokalu.
2. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniony do żądania, aby Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

## § 70.

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć prace w zakresie niezbędnym dla realizacji złożonych przez członków i najemców wniosków o przeniesienie własności lokali.
2. Jeżeli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokali, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący o zmianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeżeli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny.
3. Wszelkie koszty związane ze zmianą tytułów prawnych do lokali ponoszą członkowie wnioskujący o te zmiany.

## **II. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego**

### **§ 71.**

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 ten lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, 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 innych źródeł,
  - 3) spłaty zadłużenia związanego z eksploatacją lokalu wynikającą z § 91 ust.1 statutu,
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust.1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art.113 ust.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali jej poprzednicy prawni.
3. W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie Ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz.U z 1966 r. nr 5, póź. 32 z późn. zm.) przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

### **§ 72.**

1. Wyliczone przez Spółdzielnię wpłaty, o których mowa w § 71 ust.1 i 3 statutu, członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni najpóźniej 2 dni przed ustaloną datą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Brak wpłaty wstrzymuje realizację wniosku.

### **§ 73.**

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym, w § 71, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się zasad opisanych w § 69 statutu, oraz uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

#### § 74.

Jeżeli Spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

### **III. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**

#### § 75.

Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę o przeniesienie własności lokalu po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o którym mowa w § 91 Statutu.

#### § 76.

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu w trybie określonym w § 75, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

#### § 77.

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało członkowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.



#### § 78.

1. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności tego lokalu, może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.
2. Postanowienia § 86 i § 87 statutu stosuje się do spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.

#### IV. Prawo do garażu.

#### § 79.

1. Spółdzielnia może budować garaże samodzielnie lub systemem gospodarczym przez przyszłych użytkowników i oddawać je członkom w używanie:
  - 1) na zasadzie prawa odrębnej własności,
  - 2) na zasadzie najmu.
2. Przed przystąpieniem do budowy garażu członek jest obowiązany wpłacić do spółdzielni wkład garażowy bądź kaucję w zależności od tego, na jakich zasadach zamierza korzystać z garażu. Formę, wysokość i termin wpłat określa Zarząd Spółdzielni.
3. Członek ubiegający się o garaż na zasadzie prawa odrębnej własności do garażu, obowiązany jest wnieść wkład garażowy odpowiadający całości kosztów budowy przypadających na garaż.
4. Członkowi może być oddany w najem tylko jeden garaż.
5. Małżonek, dzieci i inne osoby bliskie wspólnie zamieszkałe lub które zamieszkiwały z byłym członkiem spółdzielni mogą żądać najmu przysługującego mu garażu jeżeli zostali przyjęci do spółdzielni.

#### § 80.

1. O garaż mogą ubiegać się członkowie, którzy złożyli pisemny wniosek i zostali wpisani do rejestru zgłoszeń prowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Członkowie spółdzielni, którzy wniesione dotychczas środki na pokrycie części kosztów budowy garaży uzupełnią do wysokości wkładu garażowego odpowiadającego całości kosztów budowy, mogą uzyskać na swój wniosek prawo odrębnej własności do zajmowanego garażu.
3. Po opróżnieniu garażu spółdzielnia zwraca członkowi lub osobie uprawnionej wkład garażowy.
4. Członek uzyskujący zwolniony garaż jest obowiązany wnieść wkład garażowy.
5. Oddanie garaży w najem dokonuje Zarząd Spółdzielni na rzecz osób wpisanych do rejestru zgłoszeń wg kolejności wpisu. Pierwszeństwo przysługuje członkom zamieszkałym w danym osiedlu.
6. Oddanie garażu w najem na rzecz osoby niepełnosprawnej /inwalidy/ następuje z pominięciem kolejności zapisu w rejestrze.

7. Po wygaśnięciu umowy najmu członek jest obowiązany garaż opróżnić.

#### **§ 81.**

1. Warunki korzystania z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu określa umowa, którą Spółdzielnia powinna zawrzeć z członkiem przed oddaniem garażu w używanie. Umowa ta powinna być zgodna z postanowieniami statutu oraz szczegółowymi zasadami korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu uchwalonymi przez Radę Nadzorczą.
2. Prawa i obowiązki właścicieli garaży o odrębnej własności regulują: usm oraz k.c.
3. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do garażu, może w całości lub części lokal ten wynająć lub oddać w bezpłatne używanie informując Spółdzielnię. Szczegółowe zasady korzystania z lokali i urządzeń Spółdzielni określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **ROZDZIAŁ VIII**

#### **GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

##### **I. Zagadnienia ogólne**

#### **§ 82.**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi statutową działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, pozostającymi w jej zarządzie na podstawie art.1 ust.3 usm.
3. Spółdzielnia odpowiada za zobowiązania całym swoim majątkiem.
4. Majątek jest prywatną własnością jej członków.
5. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w § 91 ust.1,2,3 zwiększa odpowiednio koszty lub przychody eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
6. W razie powstania nadwyżki bilansowej wynikłej z innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi działalności Spółdzielni, nadwyżka ta podlega podziałowi wg zasad określonych w art.76 i 77 prawa spółdzielczego z tym, że nie podlega ona podziałowi między członków Spółdzielni.
7. Straty bilansowe Spółdzielnia pokrywa z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy- kolejno: z funduszu udziałowego i funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych.

### § 83.

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni w ramach polityki rachunkowości.

### § 84.

Funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni z wpłat członków oraz innych środków określonych w odrębnych przepisach są fundusze zasadnicze takie jak:

- 1) Fundusz udziałowy, powstający z wpłat udziałów członkowskich i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach.
- 2) Fundusz zasobowy, powstający z wpłat wpisowego, wnoszonych przez członków i z innych źródeł określonych w odrębnych przepisach.
- 3) Fundusz wkładów budowlanych i mieszkaniowych, powstający z wnoszonych przez członków wpłat mieszkaniowych i budowlanych.

### § 85.

Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:

- 1) Fundusz remontowy na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na ten fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
- 2) Fundusz świadczeń socjalnych tworzony wg odrębnych przepisów.

### § 86.

Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego.

### § 87.

1. Fundusz remontowy, o jakim mowa w § 85 ust. 1, powstający z odpisów, przeznaczają się na wydatki remontowe.
2. Środki finansowe, które tworzą fundusz remontowy pochodzące z: zbycia nieruchomości, oprocentowania lokat, oraz innych dodatkowych źródeł przeznaczają się na rezerwy funduszu remontowego poszczególnych osiedli.
3. Szczegółowe zasady akumulacji i wydatkowania środków z funduszy remontowych określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Spółdzielnia mieszkaniowa w przypadkach, o których mowa w art. 24<sup>1</sup>. ust. 1 lub w art. 26 ustawy, niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.

5. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w art. 6 ust. 3, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, o których mowa w art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt 2, według stanu na dzień ustania członkostwa. Postanowienia niniejsze stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem Spółdzielni.

#### **§ 88.**

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką może zaciągać, oznaczonej przez Walne Zgromadzenia.
2. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki pochodzące z tego kredytu i wymaga pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa związane są z tą nieruchomością oraz pisemnej zgody wszystkich osób, którym przysługuje prawo odrębnej własności do lokali w tej nieruchomości.

#### **§ 89.**

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów opracowanych przez Zarząd i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 90.**

1. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy. Po zakończeniu roku obrotowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe; w tym bilans i rachunek wyników.
2. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym wyklada się w lokalu spółdzielni na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi sprawozdaniami.

## **II. Opłaty za używanie lokali**

#### **§ 91.**

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

uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 Ustawy.

3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu. Od członka będącego właścicielem lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, Spółdzielnia może żądać wpłat na fundusz remontowy.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych zgodnie z postanowieniami Statutu. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2.
5. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem art.5 ustawy.
6. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
7. Za opłaty, o których mowa w ust. 1, 2, 3, 5 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
8. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 7, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
9. Opłaty, o których mowa w ust. 1, 2, 3, 5, wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca.
10. Opłaty, o których mowa w ust. 1, 2, 3, 5 i 6, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych paragrafach.
11. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1, 2, 3 i 5, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
12. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1, 2, 3, 5 co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż

ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

13. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat ciąży na Spółdzielni.
14. Realizacja dodatkowych czynności na rzecz członków nie kalkulowanych w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest rozliczana na tych członków w formie opłat jednorazowych lub opłat stałych. Zasady wnoszenia i rozliczania tych opłat ustala Rada Nadzorcza.
15. Inne opłaty i składniki opłat za użytkowane lokale, które wynikają z przepisów Statutu lub z innych przepisów ogólnie obowiązujących, a także wynikające ze zmiany cen i usług – ustala Zarząd Spółdzielni.
16. Spółdzielnia jest zobowiązana na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przedstawić kalkulację wysokości opłat.
17. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust.1,2,3,5
  - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

## § 92.

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w § 91 ust. 1, obejmują w szczególności koszty: administrowania nieruchomością, dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody, ubytków wody, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisu na fundusz remontowy Spółdzielni i inne.

## § 93.

Do zobowiązań z innych tytułów zalicza się w szczególności:  
- spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami.

## § 94.

Ilekcroć w statucie jest mowa o nieruchomości stanowiącej majątek Spółdzielni, rozumie się przez to będące własnością członków Spółdzielni:

- 1) Nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, administracyjnej, zabudowane budynkami.

- 2) Nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzeniami sieci technicznego uzbrojenia terenu, związane z funkcjonowaniem osiedli.
- 3) Nieruchomości niezabudowane.

#### § 95.

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

#### § 96.

1. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, o których mowa w § 95 ust. 1 statutu, zalicza się w szczególności:
  - 1) opłaty za użytkowanie wieczyste, obciążające tę nieruchomość,
  - 2) podatek od nieruchomości, obciążający tę nieruchomość,
  - 3) koszty ubezpieczenia nieruchomości,
  - 4) koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych i wejść do nieruchomości,
  - 5) koszty sprzątania części wspólnych nieruchomości,
  - 6) koszty centralnego ogrzewania części wspólnych i mieszkań w danej nieruchomości,
  - 7) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
  - 8) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
  - 9) koszty wywozu nieczystości,
  - 10) koszty remontów i konserwacji nieruchomości,
  - 11) koszty obowiązkowych przeglądów i badań sprawności instalacji, określonych w prawie budowlanym,
  - 12) koszty utrzymania terenów zielonych, chodników i dróg dojazdowych,
  - 13) koszty remontów i konserwacji instalacji gazowej,
  - 14) koszty remontów i konserwacji instalacji elektrycznej,
  - 15) koszty remontów i konserwacji instalacji c.o i c.cw,
  - 16) koszty remontów i konserwacji instalacji wodno-kanalizacyjnej,
  - 17) koszty dostarczania programów RTV,
  - 18) pozostałe koszty.

Koszty wymienione w ust 1 powiększa się o przypadającą na nie część kosztów ogólnych Spółdzielni.

2. Wymienione w ust. 1 koszty utrzymania nieruchomości, w zakresie stanowiącym – w rozumieniu art. 3 pkt 7a i 8 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane /tj. Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm./ – przebudowę lub remont substancji budowlanej budynku lub znajdujących się w nim instalacji i urządzeń technicznych, finansowane są w ciężar funduszu remontowego, natomiast w zakresie napraw i bieżącej konserwacji – w ciężar opłaty eksploatacyjnej uiszczanej przez użytkowników lokali położonych w obrębie danej nieruchomości.

3. Do pożytków i innych przychodów uzyskiwanych z nieruchomości zalicza się w szczególności przychody z tytułu:
  - 1) dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub elewacji budynku pod urządzenia reklamowe,
  - 2) wynajmu pomieszczeń stanowiących część wspólną budynku,
  - 3) dzierżawy albo najmu niezabudowanej części nieruchomości wspólnej pod budynki lub urządzenia handlowo – usługowe,
  - 4) dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub pomieszczeń wspólnych pod anteny przekaźnikowe sieci komórkowych lub urządzenia odbiorcze telewizji kablowej,
  - 5) wypłaty odszkodowań przez firmy ubezpieczeniowe,
  - 6) opłaty otrzymywane za korzystanie ze służebności gruntowych, obciążających daną nieruchomość.
4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości pozostającej w zarządzie Spółdzielni a przychodami z opłat za używanie lokali, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.

#### § 97.

1. Do kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności, oprócz kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości określonych w § 96 ust 1, zalicza się w szczególności:
  - 1) koszty centralnego ogrzewania,
  - 2) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
  - 3) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
  - 4) koszty wywozu nieczystości stałych,
  - 5) koszty remontów i konserwacji tego lokalu,
  - 6) koszty okresowych przeglądów znajdujących się w lokalu instalacji technicznych,
  - 7) koszt podatku od nieruchomości, w części odpowiadającej udziałowi lokalu w nieruchomości wspólnej,
  - 8) koszty wymiany i legalizacji urządzeń pomiarowych lub podzielników, mierzących dostawę mediów do lokalu.
  - 9) koszty dotyczące mediów rozliczanych za pośrednictwem Spółdzielni.
2. Koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją lokalu ustala się na podstawie urządzeń pomiarowych lub przy zastosowaniu norm przeliczeniowych na poszczególne lokale, liczbę osób zamieszkałych w lokalu, a także inne jednostki rozliczeniowe.

#### § 98.

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 ogólne Spółdzielni. Podziału kosztów ogólnych Spółdzielni na poszczególne rodzaje działalności i nieruchomości pozostające w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza.



## § 99.

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 91 ust. 1,2,3, 5 jest ustalana na podstawie:
  - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
  - 2) regulaminu rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi,
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz zasady rozliczenia tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
3. Regulamin rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi powinien między innymi zawierać:
  - 1) określenie jednostki organizacyjnej rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów,
  - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, liczba osób zamieszkałych, wskazania urządzeń pomiarowych, lokal),
  - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki, zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe).
  - 4) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu.
4. Różnica między faktycznymi kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

## § 100.

1. Opłaty, o których mowa w § 91 ust. 1, 2, 3, 5 powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
2. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
3. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, o którym mowa w statucie lub bezpośrednio na drodze sądowej. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową przez osoby, o których mowa w ust.4 ponoszą one opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
4. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobierać będzie odsetki ustawowe.
5. Rada Nadzorczą może w wyjątkowych wypadkach odstąpić w całości lub części od dochodzenia odsetek, o których mowa w ust. 4 pod warunkiem uregulowania należności głównej. Odstąpienie od dochodzenia odsetek wymaga pisemnego uzasadnienia.

## § 101.

W przypadku zawarcia indywidualnych umów z dostawcami mediów przez właścicieli odrębnych lokali oraz użytkowników lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu, rozliczanie opłat za te media odbywa się bezpośrednio z dostawcami mediów.

## § 102.

1. W przypadku realizacji wniosku grupy członków lub właścicieli mieszkań o wydzielenie się ze Spółdzielni i założenie nowej Spółdzielni lub powstania wspólnoty mieszkaniowej, koszty związane z procedurą organizacyjną i techniczną tego wyodrębnienia ponoszą wnioskodawcy.
2. Realizacja dodatkowych czynności na rzecz członków nie kalkulowanych w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest rozliczana na tych członków w formie opłat jednorazowych lub stałych. Zasady wnoszenia i ustalania tych opłat ustala Rada Nadzorcza.
3. Inne opłaty i składniki opłat za użytkowane lokale, które wynikają z przepisów statutu lub innych przepisów, a także wynikające ze zmiany cen i usług – uchwała Rada Nadzorcza.

### **III. Pożytki i przychody z nieruchomości wspólnej i z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni**

## § 103.

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają członkom spółdzielni proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali będący członkami spółdzielni ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.  
Rada Nadzorcza - może na wniosek większości właścicieli w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej - ustalić zwiększone obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z lokali.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności Spółdzielni może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

## **ROZDZIAŁ IX**

### **ROZLICZENIE Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU**

## § 104.

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się niezaliczone do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie

i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali.

2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno - użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu wartości rynkowej lokalu.

## **ROZDZIAŁ X**

### **NAPRAWY WEWNĄTRZ LOKALI OBCIĄŻAJĄCE SPÓLDZIELNIĘ LUB CZŁONKÓW**

#### **§ 105.**

1. Szczegółowe obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki odnośnie napraw i wymian wewnętrznych lokalu poza zakres objęty regulaminem, o ile uzyska na ten cel dodatkowe środki.
3. Naprawy wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkujących obciążają członka.
4. Naprawy wewnątrz lokali zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienia lokalu mogą być wykonywane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.
5. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, życiu lub zdrowiu ludzi osoba korzystająca z lokalu zobowiązana jest udostępnić niezwłocznie lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby, z czynności tych sporządza się protokół.
6. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić lokal w celu:
  - 1) dokonania okresowego, a w uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - 2) dokonania odczytów liczników,
  - 3) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu niebędącego członkiem.

7. Szczegółowy regulamin porządku domowego w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię uchwała Rada Nadzorcza.
8. W zakresie nie uregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy innych ustaw.
9. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

## **ROZDZIAŁ XI**

### **ORGANY SPÓŁDZIELNI**

#### **I. Przepisy ogólne**

##### **§ 106.**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt., 2-3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka tych organów następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

##### **§ 107.**

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

##### **§ 108.**

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 wszystkich organów Spółdzielni 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, a także informacji dotyczących sytuacji finansowej i gospodarczej spółdzielni oraz zobowiązań wobec jej kontrahentów.
4. Obowiązek przestrzegania tajemnicy nie dotyczy danych i informacji, do których dostęp został zagwarantowany członkom spółdzielni w ustawie, Prawie spółdzielczym, w innych ustawach lub w statucie spółdzielni.

## **II. Walne Zgromadzenie**

### **§ 109.**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i zawierać imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisywaniu listy obecności, oryginału pełnomocnictwa. Pełnomocnik może zastępować tylko jednego członka.
3. Osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników.
4. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych.
5. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.
6. Każdy członek ma jeden głos 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. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia i stanowi odrębny punkt porządku obrad. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach Spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.

## § 110.

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
  - 1) Uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej.
  - 2) Rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach.
  - 3) Rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie.
  - 4) Podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej (z działalności gospodarczej) lub sposobu pokrycia strat.
  - 5) Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
  - 6) Oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
  - 7) Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni.
  - 8) Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej.
  - 9) Udzielania absolutorium członkom Zarządu.
  - 10) Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku oraz upoważnienie Zarządu do działań w tym zakresie.
  - 11) Wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
  - 12) Decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz zasad gospodarki finansowej tych osiedli.
  - 13) Wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.
  - 14) Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.
  - 15) Uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej.
  - 16) Uchwalanie zmian statutu.
  - 17) Podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału majątku Spółdzielni, w przypadkach wynikających z postanowień: prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i statutu.

## § 111.

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

## § 112.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku, w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Zarząd może zwołać Walne Zgromadzenie w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie Rady Nadzorczej lub 1/10 (jednej dziesiątej) ogólnej liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione na piśmie i określać cel zwołania Walnego Zgromadzenia.
5. Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
6. Zarząd obowiązany jest również zwołać Walne Zgromadzenie Członków w przypadku wygaśnięcia co najmniej 40% liczby mandatów członków Rady.

## § 113.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części Zarząd Spółdzielni zawiadamia na piśmie wszystkich członków Spółdzielni co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia poprzez:
  - wywieszenie zawiadomień na tablicy ogłoszeń na wszystkich klatkach schodowych budynków mieszkalnych,
  - na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni
  - na stronie internetowej Spółdzielni.
  - osoby, które zgłosiły inny adres korespondencyjny powiadamiane są listem poleconym.
2. Zawiadomienie powinno zawierać informacje o czasie, miejscu i porządku obrad, a także informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć 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.
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.

#### § 114.

1. Projekty uchwał i żądania umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części ma prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza oraz członkowie spółdzielni. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
2. Członkowie spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust.1, co najmniej na 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
3. Opracowywać projekty uchwał oraz dokonywać zmian porządku obrad Walnego Zgromadzenia może również z własnej inicjatywy Zarząd.
4. Uzupełniony porządek obrad podaje się do wiadomości członków i uprawnionych instytucji co najmniej na 14 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części w sposób określony w §113 pkt. 1.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.

#### § 115.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 113.
2. W sprawach nieuregulowanych w przepisach prawa i statucie, w zakresie obradowania i podejmowania uchwał rozstrzyga na bieżąco prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
4. Wnioski powinny być zgłaszane w formie pisemnej przed Walnym Zgromadzeniem i dotyczyć porządku obrad. Wnioski nie dotyczące porządku obrad traktowane są jako zgłoszenia kierowane do Zarządu.
5. Wnioski zgłaszane w trakcie wystąpienia członka odnotowuje się w protokole komisji wnioskowej na jego żądanie.
6. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba, że ustawa lub statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
7. Większość kwalifikowana wymagana jest:
  - 2/3 głosów - uchwała o zmianie statutu Spółdzielni,
  - 2/3 głosów - uchwała w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
  - 2/3 głosów - uchwała w sprawie połączenia Spółdzielni,
  - 3/4 głosów - uchwała w sprawie likwidacji Spółdzielni.



8. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków Rady Nadzorczej. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne, również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
9. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia lub wszystkich jego części, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub w statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

#### **§ 116.**

#### **Skreślono.**

#### **§ 117.**

1. Członkowie prezydium Walnego Zgromadzenia są wybierani w głosowaniu jawnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Prawo zgłaszania kandydatów do prezydium przysługuje każdemu uprawnionemu do głosowania obecnemu na Walnym Zgromadzeniu, członkowi Spółdzielni.
3. W skład Prezydium mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni i osoby będące pełnomocnikami członków –osób prawnych.

#### **§ 118.**

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub jego części otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej albo inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Otwierający obrady odczytuje listę pełnomocnictw i przeprowadza wybór prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący, jego zastępca i sekretarz.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 119.**

1. Po przeprowadzeniu wyborów prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom, Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.
2. Jeżeli prezydium inaczej nie postanowi, do:
  - 1) zastępcy przewodniczącego należy czasowe wyręczanie przewodniczącego w przewodniczeniu obradom, prowadzenie listy osób zgłaszających się do głosu, komunikowanie się z komisjami,
  - 2) sekretarza należy nadzór nad prowadzeniem listy obecności i protokołowaniem obrad.

Przewodniczący może zwrócić się do członka prezydium o wykonanie określonych czynności związanych z prowadzeniem obrad lub głosowaniem.

#### § 120.

Przewodniczący może zaprosić do stołu prezydialnego przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszonych gości.

#### § 121.

1. Przewodniczący odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu.
2. Po ewentualnym skreśleniu lub zmianie kolejności spraw, porządek obrad zostaje poddany pod głosowanie. Przyjęcie porządku obrad następuje zwykłą większością głosów.

#### § 122.

1. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów co najmniej dwuosobowe komisje:
  - 1) mandatowo-skrutacyjną,
  - 2) wnioskową,
  - 3) wyborczą w miarę potrzeb.
2. Walne Zgromadzenie może wybrać także inne komisje określając ich zadania i skład.
3. W skład komisji mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni oraz przedstawiciele członków nie mających pełnej lub ograniczonej zdolności do czynności prawnych i pełnomocnicy członków – osób prawnych.
4. Bezzwłocznie po ich wybraniu, komisje konstytuują się wybierając ze swojego grona przewodniczącego i sekretarza.

#### § 123.

Do zadań komisji mandatowo-skrutacyjnej należy:

- 1) sprawdzenie, czy Walne Zgromadzenie zostało zwołane zgodnie z przepisami ustawy, prawa spółdzielczego i § 113 lub 114 statutu,
- 2) ustalenie (na podstawie list obecności) stanu obecności członków na Walnym Zgromadzeniu liczby członków Spółdzielni (wg rejestru członków) oraz sprawdzenie czy członkowie nie mający pełnej lub ograniczonej zdolności do czynności prawnych i pełnomocnicy członków osób prawnych – legitymują się odpowiednimi uprawnieniami,
- 3) obliczanie głosów oddanych w głosowaniach jawnych,
- 4) przeprowadzanie głosowania tajnego w innych sprawach niż określone w pkt. 3 oraz obliczanie głosów i ogłaszanie wyników tego głosowania.

#### § 124.

Do zadań komisji wnioskowej należy rozpatrywanie zgłoszonych pisemnie lub w toku obrad wniosków, skierowanie ich do realizacji i rozpatrzenia przez właściwy organ Spółdzielni lub ich odrzucenie.

## § 125.

Do zadań komisji wyborczej należy:

- 1) zebranie zgłoszonych na piśmie kandydatów wybieranych do organów samorządowych Spółdzielni lub na zjazd delegatów związku rewizyjnego,
- 2) sprawdzenie czy kandydat złożył odpowiednie dokumenty wymagane w § 133 ust. 3 statutu,
- 3) opracowanie alfabetycznej listy kandydatów do organów samorządowych Spółdzielni lub na zjazd delegatów związku rewizyjnego i przedstawienie przez przewodniczącego komisji Walnemu Zgromadzeniu.

## § 126.

**Skreślono.**

## § 127.

Z dokonanych czynności komisje sporządzają protokoły podpisane przez wszystkich członków komisji, które przedstawiają wraz ze swoim sprawozdaniem Walnemu Zgromadzeniu.

## § 128.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.
2. Następnie Przewodniczący komisji mandatowo-skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia przedstawia protokół stwierdzający prawomocność odbywanego Walnego Zgromadzenia pod względem prawidłowości zwołania i ilości uczestniczących członków Spółdzielni oraz zdolności do podejmowania uchwał.
3. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady Walnego Zgromadzenia referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd Spółdzielni.
4. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
5. Wystąpienie w dyskusji nie może trwać dłużej niż 5 minut. W uzasadnionych przypadkach Przewodniczący Walnego Zgromadzenia może przedłużyć czas wystąpienia do 10 minut.
6. W razie przekroczenia dopuszczalnego czasu przemówienia lub odbiegnięcia od tematu, przewodniczący Walnego Zgromadzenia zwraca mówcy uwagę, a jeżeli okaże się ona bezskuteczna odbiera mówcy głos.

### § 129.

1. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu w dyskusji wg kolejności zgłoszeń. Przewodniczący może odmówić głosu osobie, która w tej samej sprawie zabierała już głos.
2. Poza kolejnością Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu: przewodniczącemu Rady Nadzorczej, członkom Zarządu, referentowi sprawy będącej przedmiotem dyskusji oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej.

### § 130.

1. Poza kolejnością przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela także głosu w sprawie formalnej.
2. Za sprawę formalną uważa się wniosek o:
  - 1) przerwę w obradach,
  - 2) ograniczenie czasu przemówień,
  - 3) zamknięcie listy mówców w danej sprawie,
  - 4) zamknięcie dyskusji w danej sprawie i przeprowadzenie głosowania,
  - 5) przerwanie obrad i odroczenie ich dalszej części na inny termin,
  - 6) przeprowadzenie głosowania tajnego,
  - 7) wnioski w innych sprawach formalnych mogących mieć znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad i głosowań, jak: sprawdzenie quorum, ponowne przeliczenie głosów.
3. W sprawie formalnej poza wnioskodawcą może zabierać głos tylko jeden uprawniony do głosowania uczestnik Walnego Zgromadzenia popierający wniosek i jeden przeciwny wnioskowi.
4. Po zgłoszeniu wniosku w sprawie formalnej i wysłuchaniu, stosownie do ust. 3, głosów za i przeciw wnioskowi, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza bezzwłocznie głosowanie w sprawie tego wniosku.

### § 131.

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeżeli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały.
2. Skreślono.
3. Głosowanie nad projektami uchwał odbywa się w ten sposób, że najpierw poddaje się pod głosowanie poprawki, w pierwszej kolejności najdalej idące, a następnie projekt uchwały wraz z przyjętymi poprawkami.
4. Poprawki przyjmowane są zwykłą większością głosów. Uchwały wraz z przyjętymi poprawkami przyjmowane są również zwykłą większością głosów chyba, że prawo spółdzielcze, Ustawa o Spółdzielniach mieszkaniowych lub statut wymaga dla przyjęcia danej uchwały kwalifikowanej większości głosów.

### § 132.

1. Głosowanie jest jawne. Głosowanie tajne przeprowadza się tylko w sprawie wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej i Zarządu oraz delegata na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona. Głosowanie tajne zarządza Przewodniczący Walnego Zgromadzenia także w innych sprawach, jeśli zażąda tego 50% plus 1 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu.
2. Głosowanie jawne odbywa się w sprawie każdej uchwały oddzielnie przez podniesienie mandatu na wezwanie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia: „kto jest za uchwałą”, a następnie: „kto jest przeciw uchwałę”.
3. Głosowanie tajne odbywa się przy pomocy kart do głosowania, ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni i z oznaczeniem uchwały, której głosowanie dotyczy. Uprawnieni do głosowania, głosujący za uchwałą wpisują na karcie do głosowania wyraz „ZA”, a głosujący przeciw uchwałę wyraz „PRZECIW”.
4. Komisja mandatowo-skrutacyjna oblicza głosy oraz ogłasza wynik głosowania, na podstawie, którego Przewodniczący Walnego Zgromadzenia stwierdza, czy uchwała została przyjęta. Wynik głosowania i stwierdzenie przewodniczącego powinno być odnotowane w protokole Walnego Zgromadzenia w odniesieniu do każdej uchwały oddzielnie.

### § 133.

1. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Prawo zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej przysługuje członkom Spółdzielni, najpóźniej na 15 dni przed Walnym Zgromadzeniem lub pierwszą jego częścią. Kandydatura danej osoby musi być poparta przez co najmniej 10 członków Spółdzielni. Walne Zgromadzenie może dopuścić możliwość zgłaszania kandydatów podczas obrad.
3. Każdy kandydat wyraża pisemną zgodę na kandydowanie i oświadczenie o nie prowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni.
4. Zgłoszonych kandydatów komisja wyborcza wpisuje na listę kandydatów w kolejności alfabetycznej.
5. Zgłaszający kandydata nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu powinien przedstawić pisemną zgodę kandydata.
6. Głosowanie w wyborach do organów Spółdzielni lub delegatów na zjazd związku, dokonywane jest na ostemplowanych pieczęcią kartach wyborczych, opatrzonych nazwą organu, do którego przeprowadzane są wybory. Karty powinny zawierać imiona i nazwiska wszystkich kandydatów w kolejności alfabetycznej ustalonej przez komisję wyborczą na liście kandydatów. Uprawnieni do głosowania skreślają nazwisko kandydata, na którego nie głosują. Jeżeli głosujący skreślił mniej kandydatów niż ma być wybranych to karta jest nieważna. Nieważna jest też karta uszkodzona lub zniszczona w taki sposób, że nie można ustalić na kogo głosujący oddał głos lub na karcie znajdują się dopisane inne osoby niż przedstawione przez komisję wyborczą. Jeżeli na karcie do głosowania

skreślona jest równa lub większa liczba kandydatów niż ma być wybrana karta jest ważna, a głosy zalicza się tym kandydatom, którzy nie zostali skreśleni.

7. Karty do głosowania (karty wyborcze) uprawnionym do głosowania wręcza komisja mandatowo-skrutacyjna, po czym Przewodniczący Walnego Zgromadzenia wyznacza czas na wypełnienie tych kart. Po upływie tego czasu członkowie kolejno podchodząc od urny wrzucają do niej swoje karty do głosowania.
8. Po zakończeniu oddawania głosów komisja mandatowo-skrutacyjna otwiera urnę, ustala liczbę wrzuconych kart, co stanowi liczbę głosujących, w tym liczbę kart nie ważnych, liczbę głosów oddanych ogółem na wszystkich kandydatów i liczbę głosów na poszczególnych kandydatów oraz imiona i nazwiska kandydatów wybranych. Wybrani zostają ci spośród kandydatów, którzy uzyskali w kolejności największą liczbę głosów, ale nie mniej niż 50% +1 uprawnionych do głosowania. Wyniki głosowania podlegają wpisaniu do protokołu Walnego Zgromadzenia lub jego części.
9. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taka samą liczbę głosów, co powodowałoby przekroczenie liczby członków organu, do którego odbywają się wybory, przeprowadza się dodatkowo tajne głosowanie na tych kandydatów. Przepisy ust. 6-8 stosuje się tu odpowiednio.

#### § 134.

1. Odwołanie członka Rady przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie § 113 był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.
2. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób jawny – tajny w wypadku zarządzenia takiego sposobu głosowania.

#### § 135.

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwane go Walnego Zgromadzenia.
2. Zarząd jest zobowiązany do zwołania w trybie określonym w § 115 dokończenia przerwane go walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad.
3. Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje po wyczerpaniu porządku obrad.

#### § 136.

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał (ważne) bez względu na liczbę obecnych na nim członków Spółdzielni, jeżeli zostało prawidłowo zwołane. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej

jednostki organizacyjnej, uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

2. Uchwałę uważa się za podjętą przez Walne Zgromadzenie, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
3. Skreślono.

#### § 137.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 21 dni protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły, sprawozdania i inne materiały dotyczące obrad i głosowań przechowuje Zarząd Spółdzielni. Czas przechowywania określają odrębne przepisy.
3. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Przebieg Walnego Zgromadzenia utrzuca się za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk lub dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w Walnym Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni. Nagranie przechowywane jest w siedzibie Spółdzielni i może być udostępnione członkowi Spółdzielni na jego życzenie na terenie siedziby Spółdzielni. Nagranie dźwiękowe pozostaje w gestii członków Prezydium Walnego Zgromadzenia do czasu sporządzenia i podpisania protokołu z obrad Walnego Zgromadzenia.

#### § 138.

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

okolicznościami i nie jest nadmierne.

6. Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni, może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w art. 42 prawa spółdzielczego, w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.
7. Orzeczenie Sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

### **III. Rada Nadzorcza.**

#### **§ 139.**

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

#### **§ 140.**

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.
2. Rada Nadzorcza składa się z 9-13 członków, wybranych zgodnie z zasadą proporcjonalności i reprezentatywności osiedli Spółdzielni spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.  
W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Liczbę członków Rady Nadzorczej z poszczególnych osiedli ustala Rada Nadzorcza podejmując w tym zakresie uchwałę.  
Przy obliczeniach przyjmuje się stan członków na dzień 31 grudnia roku poprzedzającego wybory, przy czym w przypadku uzyskania liczby ułamkowej zaokrągla się ją do pełnej od 0,5 wzwyż.

#### **§ 141.**

Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana, do Walnego Zgromadzenia, odbywanego po 3 latach od wyborów. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje. Jeżeli Walne Zgromadzenie nie zostanie zwołane w terminie określonym w Statucie 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.

#### **§ 142.**

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonywał wyboru,
- 2) zrzeczenia się mandatu,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni
- 4) z chwilą nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.



## § 143.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) Uchwalanie planów gospodarczych,
  - 2) Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
    - a) badanie okresowych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz wybór biegłego rewidenta w celu przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich, przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków.
  - 3) Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 4) Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych i występowania z nich,
  - 5) Zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 6) Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 7) Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 8) Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu, oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
  - 9) Wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy,
  - 10) Podejmowanie uchwały ustalającej liczbę członków Rady Nadzorczej, wybieranych na Walnym Zgromadzeniu proporcjonalnie do liczby członków na poszczególnych osiedlach, względnie ustalanie liczby członków Rady Nadzorczej wybieranych na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia proporcjonalnie do liczby członków na poszczególnych osiedlach.
  - 11) Rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
  - 12) Zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w statucie.
  - 13) Skreślono.
  - 14) Uczestniczenie w lustracji Spółdzielni prowadzonej przez uprawnionego lustratora i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
  - 15) Uchwalenie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
  - 16) Rozpatrywanie wniosków członków Spółdzielni w sprawie odstąpienia w całości lub części od nie naliczania odsetek od nieterminowych wpłat,
  - 17) Skreślono.
  - 18) Uchwalenie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokalu,
  - 19) Uchwalenie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
  - 20) Uchwalenie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
  - 21) Skreślono.
  - 22) Uchwalenie regulaminu postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo - usługowe,
  - 23) Uchwalenie regulaminu najmu i dzierżawy lokali i nieruchomości,

- 24) Uchwalanie regulaminu porządku domowego,
  - 25) Uchwalanie regulaminu Zarządu,
  - 26) Uchwalanie regulaminów, z wyjątkiem regulaminów zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub do kompetencji Zarządu.
2. Rada Nadzorcza poprzez upoważnionych członków może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
  3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

#### **§ 144.**

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej może być również zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku.

#### **§ 145.**

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inni zaproszeni goście.

#### **§ 146.**

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona: przewodniczącego, jego zastępcę, sekretarza. Może również wybrać Prezydium Rady Nadzorczej na zasadach określonych w regulaminie.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest koordynowanie działalności Rady i komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.
3. Prezydium i Komisje Rady Nadzorczej mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji, uchwał ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy też służb etatowych.

#### **§ 147.**

Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.

#### § 148.

Wewnętrzna strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

#### § 149.

1. Członkowie Rady, z zastrzeżeniem postanowień ust.2 otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu, w wysokości 5 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę /Dz.U.Nr 200, poz.1679 z póź.zm./, obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono.
2. Przewodniczący Rady otrzymuje za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu, w wysokości 7 %, sekretarz Rady 6 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono.

#### IV. Zarząd

#### § 150.

1. Zarząd składa się z 2 osób w tym prezesa i jego zastępcy. Rada Nadzorcza wybiera członków Zarządu w pierwszej kolejności spośród członków Spółdzielni.
2. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać umiejętność kierowania i organizowania pracy. Rada Nadzorcza może ogłosić konkurs na zatrudnienie członków Zarządu.
3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.

#### § 151.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) Podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni,
  - 2) Sporządzanie projektów planów gospodarczych,
  - 3) Prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 4) Zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 5) Sporządzenie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 6) Zwoływanie Walnego Zgromadzenia.
  - 7) Zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 8) Udzielanie pełnomocnictw,

- 9) Współdziałanie z terenowymi organami władzy i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
  - 10) Zawieranie umów o ustanawianie spółdzielczych praw do lokali,
  - 11) Zawieranie umów o budowę lokali,
  - 12) Zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokali,
  - 13) Zawieranie umów o przeniesienie własności lokali,
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu

#### § 152.

1. Zarząd Spółdzielni po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej może powołać na stanowisko kierownika (jego zastępcy) bieżącej działalności gospodarczej jednego z członków Zarządu lub inną osobę /zarządcę/. Osoba kierująca bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni jest kierownikiem Spółdzielni, jako zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu Pracy.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu w sprawach jej powierzonych (określone czynności lub czynności szczególne).
3. Postanowienie ust. 1 i 2 nie wyłącza uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

#### § 153.

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach, w okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swe funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Prezes Zarządu kieruje pracami Zarządu i zwołuje posiedzenia Zarządu.
4. Posiedzenia Zarządu odbywają się w miarę potrzeby, nie rzadziej jednak niż 2 razy w miesiącu.
5. Zarząd podejmuje uchwały większością głosów w obecności ponad połowy liczby członków Zarządu.
6. W posiedzeniach Zarządu może brać udział z głosem doradczym Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez Radę Nadzorczą jej członek.
7. Posiedzenia Zarządu są protokołowane. Protokół podpisują wszyscy członkowie Zarządu obecni na posiedzeniu.

#### § 154.

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).

2. Oświadczenie woli, o którym mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

#### § 155.

1. Zarząd, może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki.
2. Zarząd może udzielić osobie zatrudnionej w Spółdzielni pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
3. Zarząd, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, może udzielić innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni. Wynagrodzenie tej osoby w czasie wykonywania powierzonej funkcji ustala Zarząd po porozumieniu z Radą Nadzorczą.

### V. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

#### § 156.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu. Nie można być jednocześnie członkiem Zarządu i przedstawicielem na Walne Zgromadzenie.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego (lub dwóch) ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków Zarządu). W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłączanie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi - wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć, jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
  - 1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. zabieganie o te same inwestycje, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych,
  - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
6. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka w pełnieniu czynności.

7. W takim wypadku Rada Nadzorcza składa niezwłocznie wniosek do Zarządu o umieszczenie w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia sprawy odwołania zawieszonoego w pełnieniu czynności członka Rady Nadzorczej.

#### § 157.

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

## ROZDZIAŁ XII

### LUSTRACJA

#### § 158.

1. Spółdzielnia zobowiązana jest przynajmniej raz na 3 lata a w okresie likwidacji corocznie poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości swego działania.
2. W spółdzielniach mieszkaniowych w okresie budowania przez nie budynków mieszkalnych, rozliczania kosztów budowy tych budynków, a także w spółdzielniach w stanie likwidacji, lustracje przeprowadza się corocznie.
3. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części swej działalności albo tylko określonych zagadnień. Na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej, 1/10 członków Spółdzielni, lustracja może być przeprowadzona w każdym czasie.
4. Jeżeli Spółdzielnia nie podda się badaniu lustracyjnemu, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, przeprowadza z własnej inicjatywy badanie lustracyjne działalności Spółdzielni na jej koszt.
5. Lustrację przeprowadza Związek Rewizyjny, do którego należy Spółdzielnia.
6. Lustratora wyznacza Związek Rewizyjny.

#### § 159.

1. Lustrator obowiązany jest zawiadomić Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Zarząd o rozpoczęciu lustracji. Członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do uczestniczenia w lustracji.
2. Lustrator uprawniony jest do przeglądu ksiąg i wszelkich dokumentów oraz do bezpośredniego sprawdzania stanu majątkowego, a organy i pracownicy Spółdzielni zobowiązani są do udzielania żądanych wyjaśnień i wszelkiej pomocy.
3. Z czynności lustracyjnych sporządzany jest protokół, który ma moc dokumentu urzędowego.

4. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.
5. Zarząd zobowiązany jest corocznie przekazać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację oraz Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.
6. Zarząd obowiązany jest na żądanie członka udostępnić mu do wglądu protokoły lustracji i informację o ich realizacji.

### ROZDZIAŁ XIII

#### PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

##### § 160.

Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania.

##### § 161.

W sprawach nieunormowanych niniejszym statutem obowiązują przepisy prawa spółdzielczego oraz innych ustaw.

##### § 162.

Postanowienia niniejszego statutu nie naruszają praw już nabytych.

*Jednolity tekst niniejszego Statutu został opracowany przez Zarząd Spółdzielni w oparciu o postanowienia Uchwały nr 2/2018 Walnego Zgromadzenia Rabczańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej z dnia 18.06.2018r.*

Z-ca PREZESA

Anna Janika

PREZES ZARZĄDU

mgr Teresa Pabiś

Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
stwierdza zgodność ze statutem przyjętym do akt

rejestranych nr KRS.....0000095606.....  
Kraków, dnia.....31 PAZ 2018.....

Małgorzata Basta

