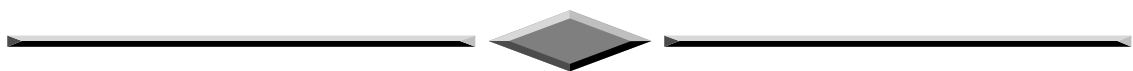


# **STATUT**

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SIŁA”**

**W NOWYM SĄCZU**



---

**Nowy Sącz, czerwiec 2018 roku**

<b><u>SPIS TREŚCI</u></b>	
<b>SŁOWNICZEK</b>	<b>4</b>
<b>ROZDZIAŁ I</b>	<b>CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI</b>
	<b>5</b>
I.	Postanowienia ogólne
	5
II.	Przedmiot działalności
	5
<b>ROZDZIAŁ II</b>	<b>CZŁONKOWIE</b>
	<b>7</b>
I.	Członkostwo osób, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu albo ekspektatywa
	7
II.	Stwierdzenie członkostwa
	8
III.	Zasady członkostwa właścicieli
	9
IV.	Rejestr członków
	10
V.	Prawa i obowiązki członków
	11
VI.	Ustanie członkostwa
	12
VII.	Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
	14
<b>ROZDZIAŁ III</b>	<b>POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE</b>
	<b>15</b>
<b>ROZDZIAŁ IV</b>	<b>ZASADY ZASPAKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH</b>
	<b>16</b>
I.	Postanowienia ogólne
	16
II.	Budowa lokali
	16
III.	Nabywanie lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji Spółdzielni
	19
<b>ROZDZIAŁ V</b>	<b>TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI</b>
	<b>20</b>
I.	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu
	20
II.	Wkład mieszkaniowy
	21
III.	Pierwszeństwo w nabyciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
	22
IV.	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
	23
V.	Ustanie i wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu
	24
VI.	Prawo odrębnej własności lokalu
	24
VII.	Zamiana lokali
	27
VII.	Zasady najmu dzierżawy
	28
<b>ROZDZIAŁ VI</b>	<b>ROZLICZENIA Z TYTUŁU WPISOWEGO, UDZIAŁÓW I WKŁADÓW</b>
	<b>28</b>
I.	Wpisowe i udział
	28
II.	Rozliczenie z tytułu wkładu mieszkaniowego
	29
III.	Rozliczenia z tytułu wkładu budowlanego
	31

<b>ROZDZIAŁ VII</b>	<b>PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI</b>	<b>32</b>
	I. Przeniesienie własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	32
	II. Przeniesienie własności lokalu do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	33
	III. Inne przypadki przeniesienie własności lokalu	34
<b>ROZDZIAŁ VIII</b>	<b>GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI</b>	<b>34</b>
	I. Zagadnienia ogólne	34
	II. Zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi	37
	III. Ustalanie i wnoszenie opłat za używanie lokali	39
	IV. Zasady korzystania z lokali	44
<b>ROZDZIAŁ IX</b>	<b>NAPRAWY WEWNĄTRZ LOKALI OBCIĄŻAJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ LUB CZŁONKÓW</b>	<b>45</b>
<b>ROZDZIAŁ X</b>	<b>ORGANY SPÓŁDZIELNI</b>	<b>46</b>
	I. Przepisy ogólne	46
	II. Walne Zgromadzenie	47
	III. Rada Nadzorcza	56
	IV. Zarząd	59
	V. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	61
	VI. Przepisy karne	61
<b>ROZDZIAŁ XI</b>	<b>LUSTRACJA</b>	<b>62</b>
<b>ROZDZIAŁ XIII</b>	<b>PRZEPISY KOŃCOWE I PRZEJŚCIOWE</b>	<b>64</b>

## SŁOWNICZEK

- uosm** – ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych
- PrSpół** – ustawa prawo spółdzielcze
- Lokal o innym przeznaczeniu** – rozumieć należy: lokale użytkowe, garaże
- Lokal** - rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu o których mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,
- Wartość rynkowa lokalu** – rozumie się przez to wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
- Spółdzielnia** – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową Siła w Nowym Sączu,
- Statut** – rozumie się przez to niniejszy Statut j Spółdzielni Mieszkaniowej Siła w Nowym Sączu,
- Zarząd** – rozumie się przez to Zarząd j Spółdzielni Mieszkaniowej Siła w Nowym Sączu,
- Rada** – rozumie się przez to Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Siła w Nowym Sączu,
- Członek** – rozumie się przez to członka Spółdzielni Mieszkaniowej Siła w Nowym Sączu,
- Ekspektatywa-** rozumie się przez to powstające z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu roszczenie osoby o ustanowienie odrębnej własności lokalu („ekspektatywa odrębnej własności lokalu”),
- Osoba bliska-** rozumie się przez to zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu,
- Użytkownik lokalu** - rozumie się przez to osobę, której przysługuje tytuł prawny do lokalu, a w szczególności spółdzielcze prawo do lokalu

# ROZDZIAŁ I

## CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

### I. Postanowienia ogólne

#### § 1.

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Siła” w Nowym Sączu; zwana dalej Spółdzielnią.
2. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która prowadzi działalność gospodarczą w interesie swoich członków.
3. Spółdzielnia może prowadzić działalność społeczną, oświatową i kulturalną na rzecz swoich członków.

#### § 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Nowy Sącz.
2. Spółdzielnia działa na terenie miasta Nowego Sącza.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

#### § 3.

Spółdzielnia działa na podstawie przepisów:

1. Ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1560 . z póź. zm.)
2. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 845),
3. Innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa oraz postanowień niniejszego Statutu

#### § 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.
2. Spółdzielnia może też przystąpić do związku rewizyjnego. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o przystąpieniu lub wystąpieniu ze związku rewizyjnego jest Walne Zgromadzenie.

#### § 5.

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

### II. Przedmiot działalności

#### § 6.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) PKD.68.32.Z - Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
- 2) PKD.81.10.Z- Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w Budynkach,
- 3) PKD.68.31.Z- Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
- 4) PKD.68.20.Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- 5) PKD.41.10.Z- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- 6) PKD.68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- 4) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
- 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 6) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni,
- 8) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni, nabytymi na podstawie ustawy,
- 9) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia członków Spółdzielni, na podstawie umowy zawartej z właścicielem (właścicielami) tych nieruchomości,
- 10) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- 11) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

## § 7.

Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie lub wspólnie z innymi podmiotami gospodarczymi 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 osób,
- 4) prowadzi, organizuje i wspomaga działalność społeczno-kulturalną oraz oświatowo-wychowawczą dla członków i ich rodzin oraz innych osób zamieszkałych w domach zarządzanych przez Spółdzielnię,

- 5) prowadzi działalność remontowo-budowlaną oraz konserwację na użytek własny i dla mieszkańców osiedli, którymi zarządza.

## **ROZDZIAŁ II**

### **CZŁONKOWIE**

#### **I. Członkostwo osób, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu albo ekspektatywa**

##### **§ 8.**

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą własności.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2) nabycia ekspektatywy własności,
  - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
  - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
  - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 uosm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 uosm jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 uosm, 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 uosm w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 uosm, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem z zastrzeżeniem art. 3 uosm Dotyczy to również spadkobiercy,

zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia Spółdzielnię niezwłocznie o nabyciu prawa.

6. Członek Spółdzielni zobowiązany jest do opłat (w wysokości ustalonej dla członków).
7. Osoba o której mowa w powyższych ustępach jest zobowiązana z chwilą nabycia lokalu do złożenia w formie pisemnej kwestionariusza osobowego zawierającego następujące dane:
  - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę,
  - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
  - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2,
  - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
  - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 2,
  - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres e-mail,
  - 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.
8. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 7 członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni niezwłocznie od zaistnienia zmian. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.
9. Postanowienia określone w powyższych ustępach stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17<sup>19</sup> uosm, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup> uosm
10. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Osoba wybrana jest członkiem Spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze.
11. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 10 i pozostają członkami Spółdzielni.

## § 9.

### **II. Stwierdzenie członkostwa**

1. Osoby nie będące członkami Spółdzielni nabywają członkostwo z mocy prawa, jeżeli okoliczności opisane w § 8 ust. 4 i 5 miały miejsce przed dniem 9 września. 2017 r.
2. Osoby o których mowa w ust.1 są zobowiązane z chwilą z ujawnienia zmiany Statutu w KRS do złożenia w formie pisemnej kwestionariusza osobowego zawierającego następujące dane:
  - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę,
  - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,

- 3) miejsce zamieszkania ( lub adres do doręczeń jeżeli jest inny niż miejsce zamieszkania ) , w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2,
  - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
  - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 2,
  - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres e-mail,
  - 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.
3. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni niezwłocznie od zaistnienia zmian opisanych w ust. 2. Brak informacji jak powyżej skutkuje przyjęciem , że dane są aktualne.
  4. Stwierdzenie nabycia członkostwa opisanego w ust. 1 dokonuje Zarząd poprzez odpowiedni wpis w Protokole Zarządu na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie prawem przewidzianych warunków. Decyzję Zarządu składa się do akt członkowskich i są one podstawą dokonania zmian w Rejestrze Członków.
  5. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni niezwłocznie od zaistnienia okoliczności będących podstawą nabycia członkostwa.
  6. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o nabyciu członkostwa w terminie 1 miesiąca na wskazany przez nią adres.

### **III. Zasady członkostwa właścicieli**

#### **§ 10**

1. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.
2. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.  
Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego:
  - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę,
  - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje prawo,
  - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2,
  - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
  - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 2,
  - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres e-mail,
  - 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.
3. W formie pisemnej deklaruje także, że niezwłocznie 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.

## § 11.

1. Przyjęcie w poczet członków właściciela powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
2. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta na posiedzeniu przez Zarząd w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia deklaracji.
3. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
4. Odwołanie wnosi się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale Zarządu odmawiającej przyjęcia. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu trzech miesięcy od jego wniesienia i zawiadomić pisemnie odwołującego się od treści uchwały w ciągu 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

## § 12.

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.
2. Jeżeli prawo określone w ust. 1 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 1 i pozostają członkami Spółdzielni.

## IV. Rejestr członków

## § 13.

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający dane takie jak:
  - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę,
  - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
  - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2,
  - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej – dotyczy członkostwa uzyskanego po prawomocnej rejestracji Statutu w KRS,
  - 5) zmiany danych,
  - 6) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
  - 7) datę ustania członkostwa lub datę jego wypowiedzenia.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków Spółdzielni w obecności pracownika Spółdzielni.
3. Spółdzielnia może przetwarzać dane osobowe członków i nie członków Spółdzielni w ramach działalności statutowej.

## V. Prawa i obowiązki członków

### § 14.

Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

1. Członkowi Spółdzielni przysługują uprawnienia wynikające z postanowień Statutu, przepisów uosm i PrSpół oraz innych ustaw.

2. Członek Spółdzielni uprawniony jest w szczególności do:

- 1) wybierania i bycia wybranym do organów Spółdzielni, z wyłączeniem członków, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych,
- 2) ubiegania się o zawarcie ze Spółdzielnią umów:
  - a) o budowę lokalu,
  - b) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - c) o ustanowienie odrębnej własności lokalu,na warunkach określonych w niniejszym Statucie i w uosm,
- 3) ubiegania się o zawarcie ze spółdzielnią umowy przeniesienia własności lokalu, jeżeli przysługuje mu do tego lokalu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub garażu,
- 4) kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat za używanie lokali,
- 5) korzystania z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni osobiście a także przez członków rodziny i osoby wspólnie zamieszkałe,
- 6) zaznajomienia się z rejestrem członków,
- 7) otrzymania od Spółdzielni odpisu Statutu i obowiązujących w Spółdzielni regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi.
- 8) brać czynny udział w życiu Spółdzielni, zgłaszać wnioski w sprawach związanych z realizacją przez spółdzielnię jej zadań i domagać się rozpatrzenia tych wniosków przez właściwe organy Spółdzielni,
- 9) dochodzić swoich uprawnień w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i na drodze sądowej
- 10) zgłoszenia w trybie art. 8<sup>3</sup> ust.10 i 11 uosm projektów uchwał i żądań zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku Walnego Zgromadzenia ,
- 11) zgłaszania poprawek do projektów uchwał w trybie art. 8<sup>3</sup> ust. 12 uosm,
- 12) żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w trybie art. 8<sup>3</sup> ust. 2 pkt.2 uosm

3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.

4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi w szczególności wówczas, gdy umowy te zawierają dane podlegające ochronie lub informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa (osoby trzeciej), o ile przedsiębiorca ten zastrzegł poufność informacji zamieszczonych w umowie.

5. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do Sądu Rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

6. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt. 7, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Zasady odpłatności ustala Radca Nadzorczy.

## § 15.

Członek jest obowiązany w szczególności:

- 1) stosować się do postanowień Statutu i opartych na nim regulaminów oraz uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany w wymaganej wysokości, jeżeli ubiega się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu lub o ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu,
- 3) regularnie uiszczać opłaty za używanie należących do niego lokali w wysokości określonej przez Spółdzielnię,
- 4) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji i we wniosku złożonym w związku z ubieganiem się o zawarcie umowy o budowę lokalu,
- 5) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu
- 6) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
- 7) zawiadomić Spółdzielnię o wynajmowaniu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu mieszkalnego, jeżeli miałyby ono wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni,
- 8) udostępnić niezwłocznie lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 9) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- 10) po wcześniejszym uzgodnieniu terminu udostępnić lokal w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni,
- 11) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego
- 12) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności technicznej zainstalowanych w tym lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz dokonania odczytu wskazań tych urządzeń,
- 13) pokrywać koszty zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal poprzez wniesienie wkładu mieszkaniowego bądź budowlanego określonego w umowie.

## VI. Ustanie członkostwa

### § 16.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub działu 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) rozwiązanie umowy o budowę lokalu,
- 7) śmierci członka Spółdzielni,
- 8) ustania osoby prawnej,
- 9) likwidacji Spółdzielni,

- 10) wystąpienia ze Spółdzielni członka będącego właścicielem,
  - 11) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24<sup>1</sup> uosm 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,
  - 12) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
2. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
  3. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w pkt. 1 – 12 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w Rejestrze Członków.

#### **§ 17.**

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

#### **§ 18.**

Cofnięcie wypowiedzenia ze Spółdzielni może nastąpić najpóźniej w ostatnim dniu przed upływem terminu wypowiedzenia za zgodą Zarządu.

#### **§ 19.**

Członek Spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli Spółdzielni za jej zobowiązania.

#### **§ 20.**

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

#### **§ 21.**

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia zgonu.

2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się ze skutkiem od dnia jej wykreślenia z Krajowego Rejestru Sądowego .

## **VII. Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego**

### **§ 22.**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą:

- 1 ) ustania członkostwa
- 2 ) śmierci osoby, której przysługuje prawo do lokalu, chyba że prawo przysługuje małżonkom,
- 3 ) zrzeczenia się prawa przez osobę, której przysługuje,
- 4 ) orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu.

2. Spółdzielnia może wystąpić do sądu z żądaniem orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w przypadku:

- 1 ) zaległości z zapłatą opłat za okres co najmniej 6 miesięcy,
- 2) rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo
- 3) niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.

3. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.

4. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

5. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 4, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

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

7. Roszczenie, o którym mowa w ust. 6, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

8. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art.15 i art. 16 i uosm, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w Statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

9. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:

- 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 161 uosm,
- 2) osoba, o której mowa w art. 15 ut.2 uosm., zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

## **ROZDZIAŁ III**

### **POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE**

#### **§ 23.**

1. Wniosek członka, złożony w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, powinien być rozpatrzony w ciągu 1 miesiąca.
2. Jeżeli rozpatrzenie wniosku w tym terminie nie będzie możliwe ze względu na jego skomplikowanie i pracochłonność, Zarząd obowiązany jest zawiadomić o tym zainteresowanego członka, wskazując jednocześnie termin, w którym wniosek zostanie rozpatrzony. Termin ten nie może być dłuższy niż 3 miesiące.
3. O sposobie załatwienia wniosku członek powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 2 tygodni od jego rozpatrzenia przez Zarząd.
4. Pismo zawiadamiające o negatywnym załatwieniu wniosku powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o treści ust. 8,9,10,11,12 i o skutkach nie zachowania określonego tam terminu.
5. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być doręczone za potwierdzeniem odbioru.
6. Spółdzielnia doręcza członkowi pisma pod wskazany przez niego adres. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu, uważa się za doręczone prawidłowo. W takim przypadku za dzień doręczenia uznaje się dzień zwrotu przesyłki przez pocztę.
7. Członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 2 tygodni od zawiadomienia go o stanowisku Zarządu w sposób określony w ust. 3,4,5,6 niniejszego paragrafu .
8. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu 3 miesięcy od jego wniesienia.
9. Zainteresowany członek powinien być zawiadomiony o czasie i miejscu posiedzenia Rady Nadzorczej przynajmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia, na którym będzie rozpatrywane jego odwołanie.
10. Nieobecność zainteresowanego członka nie wstrzymuje rozpatrzenia sprawy, jeżeli został on zawiadomiony w sposób określony w ust. 6. To samo dotyczy sytuacji, w której zawiadomienie nie mogło być doręczone, ponieważ członek nie zawiadomił spółdzielni o zmianie adresu.
11. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis tej uchwały doręcza się zainteresowanemu członkowi w ciągu 2 tygodni od jej podjęcia wraz z uzasadnieniem.
12. Od uchwały w sprawie między członkiem a Spółdzielnią podjętej w pierwszej instancji przez Radę Nadzorczą, członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty otrzymania odpisu uchwały.

13. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało doręczone Spółdzielni przynajmniej na 15 dni przed terminem Zebrania.
14. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej.
15. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
16. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

## **ROZDZIAŁ IV**

### **ZASADY ZASPAKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH**

#### **I. Postanowienia ogólne**

##### **§ 24.**

Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków, Spółdzielnia może:

- 1) budować lokale mieszkalne w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do tych lokali lub prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego albo lokalu o innym przeznaczeniu,
- 2) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 4) zbywać na rzecz członków Spółdzielni prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji Spółdzielni, do których wygasły prawa spółdzielcze dotychczasowych użytkowników lokali,
- 5) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 6) w ramach możliwości realizować zamianę lokalu mieszkalnego o statusie lokatorskim na inny lokal mieszkalny również o statusie lokatorskim

#### **II. Budowa lokali.**

##### **§ 25.**

Podjęcie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych wymaga uprzedniego zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie poprzez podjęcie uchwały o kierunkach rozwoju działalności gospodarczej

## § 26.

1. Przed rozpoczęciem każdej inwestycji mieszkaniowej Rada Nadzorcza zatwierdza plan rzeczowo finansowy inwestycji oraz uchwała zasady rozliczania inwestycji mieszkaniowej i ustalania kosztu budowy poszczególnych lokali, zawierający:

- 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji,
- 2) określenie rodzajowe wydatków zaliczanych do kosztów tej inwestycji,
- 3) ustalenie kosztów ewidencjonowanych i rozliczanych indywidualnie dla każdego budynku wchodzącego w zakres zadania inwestycyjnego oraz kosztów ewidencjonowanych wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczanych metodami pośrednimi (np. w stosunku do powierzchni, kubatury lub wielkości kosztów bezpośrednich),
- 4) zatwierdzenie obowiązujących zasad podziału kosztów budowy lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu, jeśli przewidziana jest ich realizacja w budynku mieszkalnym,
- 5) określenie składników kosztów budowy, których rozliczenie na poszczególne lokale nastąpi proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali, a także składników kosztów kalkulowanych indywidualnie dla każdego lokalu (koszty tzw. indywidualnego wykończenia lokalu: wyposażenie łazienki, kuchni, rodzaj wykładzin podłogowych i ściennych itp.),
- 6) kryteria różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych (tzw. atrakcyjność),
- 7) zasady odpowiedzialności finansowej członka Spółdzielni za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy (kary umowne, przesłanki rozwiązania umowy).

2. Regulamin, o którym mowa w ust. 1 powinien zostać udostępniony każdej osobie ubiegającej się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu.

## § 27.

1. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia kosztu budowy poszczególnych lokali, dokonuje się w dwóch etapach:

- 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu inwestorskiego,
- 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, obejmującego budynki i towarzyszące im roboty zewnętrzne, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.

2. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 28 ust. 2 stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z osobami zainteresowanymi wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez te osoby zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

3. Wstępna wysokość wkładu oraz wysokość i terminy wnoszenia przez zainteresowane osoby zaliczek na poczet wymaganego wkładu mogą zostać zmienione w formie aneksu do umowy o budowę lokalu.

4. Końcowe rozliczenie zadania inwestycyjnego winno zostać sporządzone przez Spółdzielnię po zakończeniu odbioru końcowego całości robót budowlanych wchodzących w zakres tego zadania, nie później jednak niż w terminie 3 miesięcy od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie tego budynku.

## § 28.

1. Z osobą ubiegającą się o uzyskanie prawa do lokalu pochodzącego z nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa o budowę lokalu powinna zobowiązywać strony do zawarcia jednej z następujących umów:
  - 1) umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu,
  - 2) umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
3. Umowa o budowę lokalu powinna być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

## § 29.

1. Każda umowa o budowę lokalu powinna zawierać zobowiązanie przewidziane w § 28 ust. 2 Statutu, a ponadto:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienia prawa do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego określonego w umowie,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) określenie kar umownych oraz innych zasad odpowiedzialności finansowej osoby ubiegającej się o ustanowienia prawa za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy,
  - 5) określenie położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - 6) imienne oznaczenie osób, które wspólnie z ubiegają się o ustanowienie prawa do tego lokalu,
  - 7) terminy realizacji wnoszenia wpłat.
2. Zobowiązanie do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal, osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa do lokalu wypełnia przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub wkładu budowlanego, zależnie od rodzaju prawa do lokalu, o którego ustanowienie się ubiega.
3. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, i wymaga pisemnej zgody większości tych zainteresowanych członków i osób niebędących członkami spółdzielni ,których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością .
4. Szczegółowe określenie postanowień przewidzianych w ust. 1 pk. 2 i 3, winien zawierać regulamin, o którym mowa w § 26 ust.1 Statutu.

## § 30.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie prawa do lokalu lub przez Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa do lokalu 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 lub budowlanego

- 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) osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa do lokalu nie wyraża zgody na zawarcie aneksu do umowy.
3. Przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu umowy Spółdzielnia winna wyznaczyć osobie ubiegającej się o ustanowienie prawa do lokalu albo jego następcy prawnemu dodatkowy 30-dniowy termin na wypełnienie zobowiązań.
  4. Osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa do lokalu i może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, jeżeli Spółdzielnia podwyższy o ponad 30 % przewidzianą wysokość wkładu, lub gdy opóźni się z realizacją umowy o ponad 8 miesięcy, chyba że umowa zawarta pomiędzy stronami stanowi inaczej.
  5. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na rozwiązanie umowy za porozumieniem stron. Wyrażenie zgody może nastąpić pod warunkiem wskazania przez osobę ubiegającą się o ustanowienie prawa do lokalu, następcy prawnego, który przejmie jego zobowiązania.
  6. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.
  7. Przesłanki przewidziane w ust. 4 nie obejmują sytuacji, w których wzrost kosztów budowy został spowodowany zmianą zastosowanych technologii na wniosek lub za zgodą większości członków, z którymi zawarto umowy o budowę lokalu w ramach tej inwestycji.
  8. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalania wartości początkowej lokali nowo oddawanych zatwierdza Zarząd Spółdzielni w formie uchwały.

### **III. Nabywanie lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji Spółdzielni**

#### **Nabywanie lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji Spółdzielni w drodze przetargu.**

#### **§ 31.**

1. Spółdzielnia obowiązana jest ogłosić przetarg na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
2. Ogłoszenie przetargu winno nastąpić nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej oraz przez zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### **§ 32.**

Tryb i zasady odbywania przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu, określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

# ROZDZIAŁ V

## TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

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

#### 1. Przepisy ogólne

##### § 33.

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie na rzecz, której ustanowione jest prawo lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w uosm 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 umowy pomiędzy osoba na rzecz której ustanawiane jest prawo a Spółdzielnią. Umowa winna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i małżonka.
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. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni - osoby prawnej.
9. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
10. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.
11. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalach innych niż lokal użytkowy wymaga zgody Spółdzielni.

##### § 34.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawo do lokalu mieszkalnego pochodzącego z nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa taka powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać postanowienia określone w § 29 Statutu.
3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawo do lokalu

mieszkalnego i lub Spółdzielnię, z przyczyn i na zasadach określonych w § 30 Statutu.

## **II. Wkład mieszkaniowy**

### **§ 35.**

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

### **§ 36.**

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z tymi osobami, wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

### **§ 37.**

1. Wnoszenie przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zaliczek na poczet wkładu mieszkaniowego przypadających do zapłaty w trakcie realizacji inwestycji, może być rozłożone na raty.
2. Pozostała część wkładu mieszkaniowego może zostać rozłożona na raty jedynie wówczas, gdy Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt bankowy. W przypadku sfinansowania części wkładu mieszkaniowego ze środków kredytu bankowego, osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przejmuje zobowiązanie z tytułu zawartej umowy kredytowej.
3. Wysokość wkładu mieszkaniowego i wymaganej zaliczki na wkład mieszkaniowy oraz wysokość i terminy spłaty rat pozostałej części wkładu, jak również wysokość i terminy wpłat środków własnych osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na poczet wkładu mieszkaniowego – określa Zarząd, w oparciu o postanowienia Statutu i regulaminu, o którym mowa w § 35 Statutu.

### **§ 38.**

1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, realizujący roszczenie w trybie § 42 Statutu wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z postanowieniami Statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu.

2. Członek któremu przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości określonej na zasadach jak w § 22 ust.6-7 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

### **III. Pierwszeństwo w nabyciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego**

#### **§ 39.**

1. W przypadku śmierci osoby o której mowa w § 28 ust.1 Statutu w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

2. Dla zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku od ustania członkostwa deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

4. Osoba o której mowa w ust. 1-3 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.

#### **§ 40.**

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty.

#### **§ 41.**

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców zmarłego małżonka do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego.

#### **§ 42.**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach o których mowa w § 22 Statutu, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują osobom bliskim.

2. Umowy o których mowa w ust.1 zwiiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1-2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku od ustania członkostwa pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

4. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 albo 2 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

5. Jeżeli w toku likwidacji postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przekształca się w prawo najmu, podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów w mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

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

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

##### **§ 43.**

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym. Jest ono prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

##### **§ 44.**

Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany.

##### **§ 45.**

Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

##### **§ 46.**

1. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

2. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
3. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

## **V. Ustanie i wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu**

### **§ 47.**

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § § 73 i 74 Statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

### **§ 48.**

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

### **§ 49.**

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 114 Statutu, 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 lub osób z nim zamieszkałych, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

## **VI. Prawo odrębnej własności lokalu**

### **1. Umowa o budowę lokalu**

#### **§ 50.**

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu pochodzącego z nowej

inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.

2. Umowa taka powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna ustalać przeznaczenie budowanego lokalu i zawierać postanowienia określone w § 29 Statutu.

3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, która zawarła umowę o budowę lokalu i lub Spółdzielnię, z przyczyn i na zasadach określonych w § 30 Statutu, a także w przypadku nie dotrzymania przez osobę z którą została zawarta umowa o budowę lokalu tych warunków umowy, bez spełnienia których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

#### **§ 51.**

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 50 ust.2 Statutu, po stronie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”.

2. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

3. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.

4. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### **§ 52.**

Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, o której mowa w § 29 Statutu, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

#### **§ 53.**

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których ma być ustanowiona odrębna własność lokali, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z zainteresowanymi osobami, wstępnej wysokości wkładu budowlanego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

#### **§ 54.**

1. Wnoszenie przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu zaliczek na poczet wkładu budowlanego przypadających do zapłaty w trakcie realizacji inwestycji, może być rozłożone na raty.

2. W przypadku rozłożenia części wkładu budowlanego na raty lub sfinansowania części wkładu budowlanego ze środków kredytu bankowego zaciągniętego przez Spółdzielnię, osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu zobowiązany jest do spłaty

części kredytu przypadającego na jego lokal z tytułu nie wniesionej części wkładu.

3. W sytuacjach, o których mowa w ust. 2, Spółdzielnia uzależni ustanowienie lub przeniesienie na rzecz osoby ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu prawa odrębnej własności lokalu od ustanowienia na tym prawie hipoteki zabezpieczającej spłatę zadłużenia z tytułu nie wniesionej części wkładu.

4. Wysokość wkładu budowlanego i wymaganej zaliczki na wkład budowlany oraz wysokość i terminy spłaty rat pozostałej części wkładu budowlanego – określa Zarząd, w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu, o którym mowa w § 26 Statutu.

5. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

## **§ 55.**

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część.

2. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej 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 określonych w § 30 ust. 2 Statutu, 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.

## **§ 56.**

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, osoba z którą Spółdzielnia zawiera kolejną umowę o budowę tego lokalu obowiązana jest do wniesienia wkładu budowlanego albo jego części w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej na zasadach określonych w § 55 ust. 1 Statutu, do spłacania części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

## **§ 57.**

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu 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.

2. Na żądanie osoby ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności lokalu w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

4. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami posiadającymi lokale w obrębie danej nieruchomości, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w tej nieruchomości.

W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

#### **§ 58.**

1. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą opłat, o których mowa w § 114 Statutu, lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.
3. Przepisy §§ 50 -57 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

### **VII. Zamiana lokali**

#### **§ 59.**

Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego o charakterze lokatorskim na inny lokal mieszkalny również o statusie lokatorskim. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

#### **§ 60.**

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 (domu jednorodzinne) oraz prawie odrębnej własności. Umowa zamiany winna być sporządzona w formie aktu notarialnego.

#### **§ 61.**

1. Zamiana spółdzielcza dokonywana między członkami Spółdzielni lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
2. Spółdzielnia jest obowiązana umożliwić członkom dokonania zamiany lokali mieszkalnych między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeżeli spełniają wymogi Statutu.

#### **§ 62.**

Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej Spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu Spółdzielni.

## **VIII. Zasady najmu i dzierżawy**

### **§ 63.**

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 .

### **§ 64.**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale członkom Spółdzielni i osobom nie będącym 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.

### **§ 65.**

1. Spółdzielnia może wynajmować również osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Warunki wynajmu opisanego w ust. 1 określa umowa zawarta pomiędzy Spółdzielnią a najemcą.
3. 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.

### **§ 66.**

Zasady najmu lokali w Spółdzielni określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **§ 67.**

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

## **ROZDZIAŁ VI**

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

#### **I. Wpisowe i udział**

### **§ 68.**

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

2. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
3. Zasady zwrotu udziałów określone są w powszechnie obowiązujących przepisach prawa.

## **II. Rozliczenie z tytułu wkładu mieszkaniowego**

### **§ 69.**

1. W razie ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część.
2. W wypadku wygaśnięcia roszczeń o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o budowę lokalu lub braku uprawnionych osób bliskich w wypadku o którym mowa w ust. 1, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część.
3. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część.
4. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa lub zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku i jego dziale, z zastrzeżeniem postanowień ust. 5.
5. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przez Spółdzielnię z przyczyn określonych w §30 Statutu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy 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.
7. Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek z którym Spółdzielnia zawiera kolejną umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest do wniesienia wkładu mieszkaniowego albo jego części w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej na zasadach określonych w ust 1,2,3,4,5, i do spłacania części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu.

### **§ 70.**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową 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 potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 29 ust.1 pkt. 1 Statutu w tym w szczególności nie wniesiony 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 kwot zaległych opłat, o których mowa w § 114 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

3. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

4. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

5. Przepisy ust. 1-3 nie stosuje się do lokali wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o których mowa w ustawie z dnia 26.10.1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Do takich lokali, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt. 1 i 3 cytowanej wyżej ustawy.

## §. 71.

1. 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.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:

- 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez zainteresowaną osobę i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
- 2) opróżnienie lokalu, chyba że zainteresowana osoba zawierająca 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.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

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

5. Przez określone w ust. 2 pkt.1 wniesienie wkładu mieszkaniowego rozumie się również przedstawienie przez zobowiązanego rozliczenia z wszystkimi uprawnionymi do zwrotu wkładu określonymi w § 42 ust. 1 Statutu.

6. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

## § 72.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu przez byłego członka, Spółdzielnia określa należny osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

2. Postanowienia ust. 1 stosuje się w przypadku realizacji postanowień § 22 ust. 6 Statutu.

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

#### **§ 73.**

W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową 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.

#### **§ 74.**

Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami, kwotę zaległych opłat, o których mowa w § 114 Statutu.

#### **§ 75.**

Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo.

#### **§ 76.**

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

#### **§ 77.**

Osoba prawna może przejąć własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeżeli jest wierzycielem hipotecznym . W takim wypadku własnościowe prawo do lokalu wygasa z upływem 6 miesięcy od dnia przejęcia tego prawa przez wierzyciela chyba, że wierzyciel przed upływem tego terminu wskaże osobę , której zbył to prawo

#### **§ 78.**

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.

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

## § 79.

Przepisy art. 17<sup>1</sup> ust.6, art. 17<sup>2</sup> ust.1, 3, 4 i 6 art.17<sup>6</sup>, art.17<sup>7</sup>, art.17<sup>9</sup> – 17<sup>13</sup>, art17<sup>16</sup> –17<sup>18</sup> uosm stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garażach wolnostojących

# ROZDZIAŁ VII

## PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI

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

## § 80.

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 35 Statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt. 2,
- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 114 Statutu.

## § 81.

Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 80 Statutu, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu 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 go jej poprzednicy prawni.

## § 82.

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w § 80 Statutu, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

## § 83.

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy określają przepisy uosm.

#### **§ 84.**

Wyliczone przez Spółdzielnię wpłaty, o których mowa w § 80 ust. 1 Statutu, członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu w terminie ustalonym przez Spółdzielnię

#### **§ 85.**

Brak wpłaty wstrzymuje realizację wniosku.

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

#### **§ 86.**

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 114 Statutu.

#### **§ 87.**

Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 86 Statutu w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

#### **§ 88.**

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w § 86, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### **§ 89.**

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy określają przepisy uosm.

#### **§ 90.**

Wyliczone przez Spółdzielnię spłaty, o których mowa w § 86 ust. 1 Statutu, osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,

obowiązana jest wpłacić do Spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu, w terminie wskazanym przez Spółdzielnię.

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

#### **§ 91.**

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

#### **§ 92.**

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umów, o których mowa w § 91 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### **§ 93.**

Wyliczone przez Spółdzielnię spłaty, których mowa w § 91 Statutu, członek lub osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu, w terminie wskazanym przez Spółdzielnię.

#### **§ 94.**

Brak wpłaty wstrzymuje realizację wniosku

#### **§ 95.**

Zasady opisane w § § 91 – 95 mają zastosowanie do najemców garaży.

## **ROZDZIAŁ VIII**

### **GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

#### **I. Zagadnienia ogólne**

#### **§ 96.**

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 uosm.

3. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
4. Majątek jest prywatną własnością jej członków.

#### **§ 97.**

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa dokumentacja polityki rachunkowości wraz z zakładowym planem kont zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza określa w formie regulaminu szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy, prawa spółdzielczego i postanowień statutu.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów opracowanych przez Zarząd i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 98.**

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni z wpłat członków oraz innych środków, określonych w odrębnych przepisach, są:
  - 1) fundusz udziałowy, powstający z wpłat udziałów członków dokonanych przed dniem 9 września 2017 r.
  - 2) fundusz zasobowy, powstający z podziału nadwyżki bilansowej,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze celowe:
  - 1) fundusz remontowy, powstający z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wnoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni. Fundusz remontowy może być ponadto zasilany z innych źródeł określonych w przepisach ustawowych i Statucie.
  - 2) fundusz na spłatę kredytów długoterminowych.
3. Fundusze inne niż określone w ust. 1 i 2, mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej w ramach obowiązujących przepisów.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 pkt. 3 oraz w ust. 2 pkt. 1–2, określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 99.**

1. Fundusz remontowy, o którym mowa w § 98, powstający z odpisów, przeznacza się na wydatki remontowe.
2. Finansowanie remontów jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo – finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.
3. Szczegółowe zasady gromadzenia i wydatkowania środków z funduszy remontowych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **§ 100.**

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

### **§ 101.**

1. Zysk Spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Może być ona przeznaczona między innymi na:
  - 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie bciążającym członków.
  - 2) zwiększenie funduszu remontowego
  - 3) zwiększenie funduszu zasobowego.

### **§ 102.**

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

### **§ 103.**

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

## § 104.

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

## II. Zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

### § 105.

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

1. Nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni,
2. Nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, w których co najmniej jeden samodzielny lokal stanowi własność Spółdzielni,
3. Lokalami stanowiącymi odrębną własność, położonymi w obrębie nieruchomości, o których mowa w ust.2.

### § 106.

1. Ilekroć w niniejszym Statucie jest mowa o nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni – rozumie się przez to będące własnością Spółdzielni:

- 1) nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach mieszkalnych, służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej.
- 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu, związane z funkcjonowaniem osiedla,
- 3) nieruchomości niezabudowane.

2. Spółdzielnia gospodaruje nieruchomościami stanowiącymi jej mienie poprzez utrzymywanie ich w należyтым stanie technicznym, a także udostępnianie do wspólnego korzystania.

3. Gospodarowanie nieruchomościami, o których mowa w ust. 1 pkt. 1, polega w szczególności na czerpaniu pożytków prawnych z wynajmowania budynków oraz lokali o innym przeznaczeniu, a także z dzierżawy gruntów stanowiących własność lub pozostających w jej użytkowaniu wieczystym. Dochody uzyskane z działalności gospodarczej opisanej w zdaniu poprzedzającym, Spółdzielnia może przeznaczyć na częściowe obniżenie opłat eksploatacyjnych obciążających użytkowników lokali będących członkami Spółdzielni.

4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w ust 1 pkt. 2 i 3, obciążają wszystkich użytkowników lokali zamieszkujących w obrębie całej Spółdzielni.

5. Koszty eksploatacji i utrzymania budynków i lokali wykorzystywanych przez Spółdzielnię na cele administracyjne lub techniczne (np. biura, warsztaty, pomieszczenia socjalne dla pracowników) obciążają wszystkich użytkowników lokali położonych w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni.

6. Nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu określa Zarząd w uchwałach.

### **§ 107.**

1. Podstawową jednostką gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni jest nieruchomość zabudowana, stanowiąca przedmiot oddzielnej uchwały Zarządu, podjętej na podstawie art. 42 i 43 uosm, 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 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

3. Spółdzielnia obowiązana jest do prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji przychodów i kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją tej nieruchomości, w tym również ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego.

### **§ 108.**

1. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, o których mowa w § 107 pkt. 1 Statutu, zalicza się wszystkie ponoszone opłaty i koszty obciążające daną nieruchomość, zgodnie z regulaminem zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.

2. Koszty utrzymania nieruchomości, w rozumieniu ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane – 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 przychodów i innych przychodów uzyskiwanych z nieruchomości zalicza się w szczególności przychody z tytułu:

1) dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub elewacji budynku pod urządzenia reklamowe,

2) wynajmu pomieszczeń stanowiących część wspólną budynku,

3) dzierżawy albo najmu niezabudowanej części nieruchomości wspólnej pod budynki lub urządzenia handlowo – usługowe,

4) dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub pomieszczeń wspólnych pod anteny przekaźnikowe sieci komórkowych lub urządzenia odbiorcze telewizji kablowej,

5) wypłaty odszkodowań przez firmy ubezpieczeniowe,

6) opłaty otrzymywane za korzystanie ze służebności gruntowych, obciążających daną nieruchomość.

4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości pozostającej w zarządzie Spółdzielni, a przychodami z opłat za używanie lokali, o których mowa w § 112 Statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.

### § 109.

1. Do kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności, zalicza się wszystkie ponoszone opłaty i koszty obciążające te lokale, zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
2. Koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości opisanej w § 107 i koszty lokali stanowiących przedmiot odrębnej własności ustala się na podstawie urządzeń pomiarowych lub przy zastosowaniu norm przeliczeniowych na poszczególne lokale, liczbę osób zamieszkałych w lokalu, a także inne jednostki rozliczeniowe.
3. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty, których nie można powiązać z bezpośrednimi kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi ani też z kosztami prowadzonej przez Spółdzielnię innej działalności gospodarczej, stanowią koszty ogólnego zarządu Spółdzielni, oraz koszty administracji ogólnej i koszty mienia Spółdzielni. Podziału tych kosztów na poszczególne rodzaje działalności i nieruchomości pozostające w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni dokonuje Rada Nadzorczą.

### III. Ustalanie i wnoszenie opłat za używanie lokali.

### § 110.

1. Wysokość stawek opłaty za używanie lokalu – zwanej dalej „opłatą eksploatacyjną” – oraz wysokość stawek podatku od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie, ubezpieczenia majątkowe oraz odpisu na fundusz remontowy, Spółdzielnia ustala i rozlicza oddzielnie dla każdej nieruchomości, o której mowa w § 107 ust. 1 Statutu.
2. Wysokość opłat i odpisów, o których mowa w ust. 1, ustalana jest przez Radę Nadzorczą, na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, przewidzianych do poniesienia w danym roku, sporządzanego z podziałem na poszczególne nieruchomości.
3. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i rozliczania tych kosztów, a także zasady ustalania wysokości opłat za lokale i odpisów na fundusz remontowy – określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.
4. Zarząd Spółdzielni może zamieścić w rejestrze Spółdzielni informacje o zaległościach w opłatach za lokale poszczególnych członków Spółdzielni, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej. Szczegółowe zasady umieszczania w rejestrze członków zalegających w opłatach zostaną określone w odpowiednim regulaminie.
5. Okres rozliczeniowy za centralne ogrzewanie wynosi 12 miesięcy i rozpoczyna się od 1 października i trwa do 30 września następnego roku.
6. Rozliczenie za zimną i ciepłą wodę następuje w okresach kwartalnych.
7. Uiszczane przez członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, miesięczne wpłaty na poczet centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody stanowią zaliczki.

### § 111.

1. W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości nie nastąpiło ustanowienie odrębnej własności żadnego z lokali, opłaty za używanie lokali spółdzielnia kalkuluje w wysokości jednakowej stawki dla wszystkich członków oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, przyjmując za podstawę obciążeń użytkowników lokali sumę:

- 1) kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, o których mowa w § 108 ust. 1 Statutu,
  - 2) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, o których mowa w § 107 Statutu, w części obciążającej daną nieruchomość,
  - 3) kosztów ogólnego zarządu spółdzielni i kosztów administracji ogólnej, w wysokości przypadającej na daną nieruchomość.
2. W razie, gdy dana nieruchomość przynosi pożytki lub inne przychody, o których mowa w § 108 ust 3 Statutu, zwiększają one przychody Spółdzielni z gospodarki zasobami mieszkaniowymi i zmniejszają one obciążenia użytkowników lokali położonych w obrębie tej nieruchomości.
3. Sumę kosztów, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia dzieli przez łączną powierzchnię użytkową wszystkich lokali położonych w obrębie danej nieruchomości, uzyskując rzeczywistą wysokość kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości, przypadających na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

## **§ 112.**

1. W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości nastąpiło ustanowienie odrębnej własności jednego lub większej liczby lokali (jednakże nie wszystkich), ale żaden z właścicieli lokali nie wypowiedział członkostwa w Spółdzielni:
  - 1) ewentualne pożytki prawne lub inne przychody, jakie nieruchomość ta przynosi (w rozumieniu § 108 ust 3 Statutu), służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, a w części przewyższającej te wydatki przypadają właścicielom lokali (w tym również Spółdzielni) proporcjonalnie do powierzchni użytkowej.
  - 2) członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali:
    - a) pokrywają koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją ich lokali, o których mowa w § 109 Statutu,
    - b) uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, na zasadach określonych w § 111 ust 1 i 3 Statutu,
    - c) pozostali użytkownicy lokali położonych w obrębie nieruchomości ponoszą opłaty za używanie ich lokali ustalone na zasadach określonych w § 111 Statutu (z wyłączeniem postanowień § 111 ust. 2 Statutu).
2. Na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1 pkt. 2, członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali uiszczają opłaty eksploatacyjne i odpisy na fundusz remontowy, w wysokości stawek pobieranych przez Spółdzielnię od pozostałych użytkowników lokali, położonych w tej nieruchomości.
3. W przypadku, gdy członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu uczestniczy w przychodach, jakie przynosi nieruchomość wspólną może partycypować w dopłatach Spółdzielni do opłaty eksploatacyjnej, o których mowa w § 106 ust. 3 Statutu.

## **§ 113.**

1. W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości nastąpiło ustanowienie odrębnej własności jednego lub większej liczby lokali (jednakże nie wszystkich) i co najmniej jeden z właścicieli lokali wypowiedział członkostwo w Spółdzielni:
  - 1) ewentualne pożytki prawne lub inne przychody, jakie nieruchomość ta przynosi (w rozumieniu § 108 ust. 3 Statutu), służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i

utrzymaniem tej nieruchomości, a w części przewyższającej te wydatki przypadają właścicielom lokali (w tym również Spółdzielni) proporcjonalnie do powierzchni użytkowej.

2) właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni:

a) pokrywają koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, o których mowa w § 109 Statutu,

b) uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, o których mowa w § 108 ust. 1 Statutu,

c) uczestniczą w pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w danych budynkach lub osiedlu, o których mowa w § 106 ust. 4 i 5 Statutu.

3) pozostali użytkownicy lokali położonych w obrębie nieruchomości ponoszą opłaty za używanie ich lokali ustalone na zasadach określonych w § 111 Statutu (z wyłączeniem postanowień §111 ust. 2 Statutu).

2. Sumę kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, dzieli się na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali wyodrębnionych w nieruchomości wspólnej i powierzchni użytkowej lokali pozostających własnością Spółdzielni.

#### § 114.

1. Opłaty i odpis na fundusz remontowy, o których mowa w §§ 110 –113 Statutu, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia ostatniego każdego miesiąca.
2. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie nastąpiło po tym dniu. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu. Jeżeli w trakcie miesiąca nastąpi zmiana użytkownika lokalu to obowiązek wniesienia opłaty za ten miesiąc dotyczy osoby, która zbyła lokal – jeżeli zbycie nastąpiło po dniu 15-go danego miesiąca, jeżeli natomiast data ta ma miejsce przed 15-tym dniem miesiąca obowiązek wniesienia opłaty dotyczy osoby która nabyła lokal.
3. Członkowie oraz właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.
4. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni w terminach ustalonych ustawowo. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od niej, Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić wymienione w zdaniu pierwszym osoby, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. O opłatach i zmianie opłat spółdzielnia zawiadamia członków i osoby nie będące członkami na piśmie poprzez umieszczenie zawiadomień w skrynkach odbiorczych (pocztowych) w /w osób.

5. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni
6. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, o którym mowa w § 23 Statutu lub bezpośrednio na drodze sądowej.
7. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
8. W przypadku wystąpienia na drogę sądową przez osoby, o których mowa w ust. 6 i 7 ponoszą one opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
9. Za opłaty, o których mowa w ust. 1, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
10. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 9, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
11. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
12. Warunki odstąpienia od dochodzenia odsetek, o których mowa w ust. 1, określa Rada Nadzorcza.

## § 115.

1. W przypadku realizacji wniosku grupy członków lub właścicieli mieszkań o wydzielenie ze Spółdzielni i założenie nowej Spółdzielni lub powstania wspólnoty mieszkaniowej, koszty związane z procedurą organizacyjną i techniczną tego wyodrębnienia ponoszą wnioskodawcy. Rozliczenia rachunkowe pomiędzy Spółdzielnią a powstającą w wyniku podziału Spółdzielnią winny być dokonane w terminie 6 miesięcy od dnia podjęcia uchwały o podziale Spółdzielni lub uprawomocnienia się orzeczenia sądu zastępującego uchwałę o podziale.
2. Spółdzielnia wyłącznie w przypadku:
  - 1) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24 i uosm, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a także
  - 2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
3. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 14 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez walne zgromadzenie za rok w którym zaistniały okoliczności o których mowa w ust. 2.
4. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.
5. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości o której mowa w ust. 2.
6. Właściciele lokali nie są uprawnieni do innych roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.
7. Koszty realizacji dodatkowych czynności na rzecz członków nie kalkulowanych w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi są rozliczane na tych członków w formie

opłat jednorazowych lub opłat stałych. Zasady wnoszenia i rozliczania tych opłat ustala Rada Nadzorcza.

8. Inne opłaty i składniki opłat za użytkowane lokale, które wynikają z przepisów niniejszego statutu lub z innych przepisów ogólnie obowiązujących a także wynikające ze zmiany cen i usług – ustala Zarząd Spółdzielni.

9. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.

10. Umowa o której mowa w ust. 9 może być zawarta w formie ustnej lub pisemnej.

11. Potencjalna możliwość korzystania przez właścicieli lokali z nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania jest traktowana jako zawarcie umowy między spółdzielnią a właścicielami i zobowiązuje właścicieli do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości.

12. Nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu określa Zarząd w uchwałach.

13. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24<sup>1</sup> i art. 26 uosm. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.

14. Przez czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w zakresie ust. 13 rozumie się wyłącznie:

- 1) zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej,
- 2) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego,
- 3) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej,
- 4) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej.

15. Przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, art. 24<sup>1</sup> i art. 26 ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali, o której mowa w ust. 2, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

16. Odpowiednie stosowanie przepisów ustawy o własności lokali określonych w ust. 2 nie narusza kompetencji organów Spółdzielni.

## **§ 116.**

1. Realizacja na rzecz członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, dodatkowych czynności nie kalkulowanych w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jest rozliczana na tych członków w formie opłat jednorazowych lub opłat stałych. Zasady wnoszenia i rozliczania tych opłat ustala Rada Nadzorcza.
2. Inne opłaty i składniki opłat za używane lokale, które wynikają z przepisów Statutu lub z innych przepisów ogólnie obowiązujących, a także wynikające ze zmiany cen i usług – ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni.

#### **IV. Zasady korzystania z lokali**

##### **§ 117.**

1. Spółdzielnia obowiązana jest wydać lokal członkowi albo właścicielowi lokalu nie będącemu członkiem Spółdzielni w stanie nadającym się do zamieszkania, chyba że osoba ta wyraziła na piśmie zgodę na wykończenie, adaptację lub remont lokalu we własnym zakresie.
2. Spółdzielnia jest obowiązana do zapewnienia działania urządzeń technicznych w budynku umożliwiających korzystanie z oświetlenia, ogrzewania, kanalizacji, wody, gazu, anten zbiorczych, oraz do utrzymania w należytym stanie porządku i czystości pomieszczeń oraz urządzeń budynku, przeznaczonych do wspólnego użytku, a także otoczenia budynku.
3. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii.
4. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
5. 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 z nią terminu, osoba korzystająca z lokalu powinna udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
  - 1) Dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - 2) Zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.

##### **§ 118.**

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

## § 119.

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

## § 120.

1. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

# ROZDZIAŁ IX

## NAPRAWY WEWNĄTRZ LOKALI OBCIĄŻAJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ LUB CZŁONKÓW

### § 121.

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, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale. 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 nie będącego członkiem.

7. Szczegółowy regulamin porządku domowego w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię uchwała Rada Nadzorcza.
8. W zakresie nie uregulowanym w uosm odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy innych ustaw.

## **ROZDZIAŁ X**

### **ORGANY SPÓŁDZIELNI**

#### **I. Przepisy ogólne.**

##### **§ 122.**

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

##### **§ 123.**

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.

##### **§ 124.**

1. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu przed upływem kadencji następuje także w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów.
2. Na listach kandydatów do organów Spółdzielni obowiązuje kolejność alfabetyczna.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie uwzględnia się głosy oddane za i przeciw uchwale oraz wstrzymujące się. Przez wstrzymujących od głosu rozumie się osoby biorące udział w głosowaniu, które podniosły mandat w chwili wezwania Przewodniczącego – kto się wstrzymał.

##### **§ 125.**

1. Członek organu Spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą w sprawie, która dotyczy wyłącznie jego uprawnień członkowskich lub praw majątkowych w Spółdzielni.
2. Członek organu Spółdzielni podlega ponadto wyłączeniu od głosowania w sprawach podmiotów gospodarczych, w których członek ten uczestniczy jako właściciel,

wspólnik lub członek władz, prowadzących działalność na rzecz Spółdzielni lub z wykorzystaniem majątku Spółdzielni.

3. Członkowie Rady Nadzorczej obowiązani są – z zastrzeżeniem postanowień ust. 4 – do zachowania w tajemnicy wszelkich danych zawartych w dokumentach sporządzanych i gromadzonych przez Spółdzielnię (a w szczególności w aktach członkowskich, administracyjnych i osobowych), stanowiących dane osobowe w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych 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 PrSpół, uosm w innych ustawach lub w Statucie Spółdzielni.

## **II. Walne Zgromadzenie.**

### **§ 126.**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.
3. Osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka.
4. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych.
5. Każdy członek Spółdzielni dysponuje jednym głosem, bez względu na ilość posiadanych udziałów.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
7. Zasady udziału pełnomocnika w Walnym Zgromadzeniu:
  - 1) Pełnomocnik może reprezentować tylko jednego członka.
  - 2) Pełnomocnictwo powinno być udzielone pod rygorem nieważności na piśmie. Przykładowy wzór pełnomocnictwa można pobrać w siedzibie Zarządu.
  - 3) Pełnomocnictwo można składać przed Walnym Zgromadzeniem w siedzibie Zarządu.
  - 4) Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu na Walnym Zgromadzeniu, chwila odczytywania listy pełnomocnictw podana jest w porządku obrad. Walne Zgromadzenie w trakcie jego trwania może odczytywać listy według uznania.
  - 5) Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imiona i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach Spółdzielni i nazwiska pełnomocnika
  - 6) Pełnomocnictwa dołącza się do Protokołu Walnego Zgromadzenia.
  - 7) Do pełnomocnika i treści pełnomocnictwa stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
8. W Walnym Zgromadzeniu członkowie Spółdzielni uczestniczą z prawem zabierania głosu i głosowania, inne osoby zaproszone w myśl Statutu uczestniczące w Walnym Zgromadzeniu – mogą zabierać głos jednakże bez prawa głosowania. Członkowie Zarządu, jeżeli nie są członkami Spółdzielni, uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu z głosem doradczym.

## **§ 127.**

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

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

## **§ 128.**

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do 30 czerwca.
2. Zarząd może zwołać Walne Zgromadzenie w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie Rady Nadzorczej oraz 1/10 (jednej dziesiątej) ogólnej liczby członków Spółdzielni. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione na piśmie i określać cel zwołania Walnego Zgromadzenia.
4. 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.
5. Zarząd obowiązany jest również zwołać Walne Zgromadzenie Członków w przypadku zaistnienia sytuacji przewidzianej w § 153 ust. 3 Statutu.

## **§ 129.**

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się członków Spółdzielni pisemnie poprzez wywieszenie zawiadomienia na tablicach ogłoszeń we wszystkich klatkach schodowych budynków Spółdzielni obejmujących poszczególne nieruchomości w siedzibie Zarządu oraz na stronie internetowej Spółdzielni co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

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, w terminie określonym w ust. 1, członkom Rady Nadzorczej, 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 – 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, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi dokumentami.

### **§ 130.**

1. Projekty uchwał i żądania umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia ma prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza oraz członkowie Spółdzielni. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
2. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, co najmniej na 15 dni / do godz.15 w siedzibie Spółdzielni/ przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
3. Opracowywać projekty uchwał oraz dokonywać zmian porządku obrad Walnego Zgromadzenia może również z własnej inicjatywy Zarząd.
4. Uzupełniony porządek obrad podaje się do wiadomości członków i uprawnionych instytucji w sposób określony w § 129 Statutu co najmniej na 14 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia .
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni (do godz.15 w siedzibie Spółdzielni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia).
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni. Przez przygotowanie pod względem formalnym rozumie się analizę prawną i ekonomiczną dopuszczalności podjęcia uchwały. W przypadku braku kompetencji Walnego Zgromadzenia do podjęcia uchwały lub gdy projekt uchwały jest sprzeczny z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, Zarząd nie umieszcza jej projektu w porządku obrad.

### **§ 131.**

1. Członkowie Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych, a członkowie będący osobami prawnymi – przez ustanowionych w tym celu swych pełnomocników. Pełnomocnik może zastępować tylko jednego członka.
2. W Walnym Zgromadzeniu członkowie Spółdzielni uczestniczą z prawem zabierania głosu i głosowania. Inne osoby mogące w myśl Statutu uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu –

mogą zabierać głos jednakże bez prawa głosowania. Członkowie Zarządu, jeżeli nie są członkami Spółdzielni, uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu z głosem doradczym.

3. Członkowie prezydium Walnego Zgromadzenia wybierani w głosowaniu jawnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.

4. Prawo zgłaszania kandydatów do prezydium przysługuje każdemu uprawnionemu do głosowania obecnemu na Walnym Zgromadzeniu członkowi Spółdzielni.

W skład Prezydium mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni i osoby będące pełnomocnikami członków – osób prawnych.

### **§ 132.**

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób i w terminach określonych w § § 129 i 130 Statutu. Postanowienie to nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.
2. W sprawach nieuregulowanych w przepisach prawa i w Statucie, w zakresie obradowania i podejmowania uchwał rozstrzyga na bieżąco prezydium Walnego Zgromadzenia.

### **§ 133.**

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej albo inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Otwierający obrady przeprowadza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia, w skład którego winni wchodzić co najmniej: Przewodniczący, jego Zastępca i Sekretarz.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

### **§ 134.**

1. Po przeprowadzeniu wyborów Prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom, Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.
2. Jeżeli Prezydium inaczej nie postanowi, do:
  - Zastępcy Przewodniczącego należy czasowe wyręczenie Przewodniczącego w przewodniczeniu obradom, prowadzenie listy osób zgłaszających się do głosu, komunikowanie się z komisjami
  - Sekretarza należy nadzór nad prowadzeniem listy obecności i protokołowanie obrad
3. Przewodniczący może zwrócić się do członka prezydium o wykonanie określonych czynności związanych z prowadzeniem obrad lub głosowaniem.

### **§ 135.**

Przewodniczący może zaprosić do stołu prezydiального przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszonych gości.

### **§ 136.**

1. Przewodniczący odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu. Walne Zgromadzenie większością głosów może skreślić z porządku obrad określone sprawy lub zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

2. Po ewentualnym skreśleniu lub zmianie kolejności spraw, porządek obrad porządek obrad zostaje poddany pod głosowanie. Przyjęcie porządku obrad następuje zwykłą większością głosów.

### **§ 137.**

1. Walne Zgromadzenie wybiera komisje:
  - a) mandatowo-skrutacyjną, w składzie do 3 osób,
  - b) wyborczą, w składzie do 3 osób (jeżeli jest w porządku obrad)
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, (*zastępcę*) i sekretarza.

### **§ 138.**

Do zadań komisji mandatowo-skrutacyjnej należy:

- 1) sprawdzenie, czy Walne Zgromadzenie zostało zwołane zgodnie z przepisami uosm, PrSpół i § 128 lub 129 Statutu,
- 2) ustalenie (na podstawie list obecności) stanu obecności członków na Walnym Zgromadzeniu lub jego części 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) sporządzanie listy zgłoszonych kandydatów w wyborach do organów Spółdzielni i na zjazd delegatów związku, przeprowadzanie tajnych wyborów, obliczanie oddanych na nich głosów oraz ogłaszanie wyników wyborów,
- 5) przeprowadzanie głosowania tajnego w innych sprawach niż określone w pkt. 4 oraz obliczanie głosów i ogłaszanie wyników tego głosowania.

### **§ 139.**

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 § 148 ust. 3 Statutu,
- 3) opracowanie alfabetycznej listy kandydatów do organów samorządowych Spółdzielni lub na zjazd delegatów związku rewizyjnego i przekazanie jej do prezydium Walnego Zgromadzenia .

### **§ 140.**

Wnioski, opinie i dezyderaty w sprawach nie objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia członkowie mogą zgłaszać - składać na piśmie tylko w punkcie „Wolne wnioski”.

#### **§ 141.**

2. Wnioski, opinie i dezyderaty złożone przez członków Spółdzielni do Prezydium Walnego Zgromadzenia wpisuje się je do protokołu bez głosowania i nie mają one charakteru uchwał obowiązujących członków Spółdzielni w rozumieniu art. 42 uosm.

#### **§ 142.**

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

#### **§ 143.**

1. Obrady 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 zreferowaniu sprawy przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, w pierwszej kolejności udzielając głosu osobom zgłaszającym pytania.
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.

#### **§ 144.**

1. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu w dyskusji wg kolejności zgłoszeń. Przewodniczący może odmówić głosu osobie, która w tej samej sprawie zabierała już głos dwukrotnie.
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.

#### **§ 145.**

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 itp.
  - 8) Zamknięcie listy kandydatów do organów
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.

#### § 146.

1. Po wyczerpaniu listy mówców oraz w przypadku przyjęcia wniosku określonego w § 145 ust. 2 i 3 Statutu, przewodniczący Walnego Zgromadzenia, przedstawia projekty uchwał i zgłoszonych do nich w toku dyskusji poprawek i wniosków.
2. 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.
3. Poprawki przyjmowane są zwykłą większością głosów. Uchwały wraz z przyjętymi poprawkami przyjmowane są również zwykłą większością głosów chyba, że PrSpół, lub uosm, Statut wymaga dla przyjęcia danej uchwały kwalifikowanej większości głosów.

#### § 147.

1. Głosowanie jest jawne. Głosowanie tajne przeprowadza się tylko w sprawie wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej. Głosowanie tajne zarządza przewodniczący Walnego Zgromadzenia także w innych sprawach, jeśli zażąda tego większość członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu.
2. Głosowanie jawne odbywa się w sprawie każdej uchwały oddzielnie przez podniesienie ręki na wezwanie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia: „kto jest za uchwałą”, „kto jest przeciw uchwałom” i „kto się wstrzymał”.
3. Głosowanie tajne odbywa się przy pomocy kart do głosowania, ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni i z oznaczeniem uchwały, której głosowanie tajne dotyczy. Uprawnieni do głosowania, głosujący za uchwałą stawiają na karcie do głosowania znak „x” przy wyrazach „jestem za”, głosujący przeciw uchwałom stawiają na karcie do głosowania znak „x” przy wyrazach „jestem przeciw”, a głosujący, którzy się wstrzymują od głosowania znak „x” przy wyrazach „wstrzymuje się”.
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.

## § 148.

1. Przystępując do wyborów do organów Spółdzielni przewodniczący Walnego Zgromadzenia wzywa do zgłaszania kandydatów.
2. Wybory dokonywane są spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Każdy kandydat wyraża pisemną zgodę na kandydowanie i składa oświadczenie o nie prowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni.
4. Zgłoszonych kandydatów komisja mandatowo-skrutacyjna wpisuje na listę kandydatów w kolejności alfabetycznej ich nazwisk.
5. Głosowanie w wyborach do organów Spółdzielni, 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 mandatowo-skrutacyjną 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 mandatowo-skrutacyjną. 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.
6. 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 jeden z członków komisji mandatowo-skrutacyjnej odczytuje z listy obecności nazwiska uprawnionych do głosowania i wycytani kolejno podchodząc od urny wrzucając do niej swoje karty do głosowania.
7. 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. Wyniki głosowania podlegają wpisaniu do protokołu Walnego Zgromadzenia.
8. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką 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.

## § 149.

Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką samą liczbę głosów, co powodowałoby przekroczenie liczby członków organu, do którego odbywają się wybory, przeprowadza się dodatkowo tajne głosowanie na tych kandydatów. Przepisy § 148 ust. 6-8 stosuje się tu odpowiednio.

## § 150.

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

### **§ 151.**

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków, jeżeli zostało prawidłowo zwołane. Także w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
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. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów z wyjątkiem spraw, dla których przepisy prawa wymagają większości kwalifikowanej, a mianowicie:
  - 1) większości 3/4 głosów dla uchwały w przedmiocie likwidacji Spółdzielni i przywrócenia działalności Spółdzielni po jej postawieniu w stan likwidacji,
  - 2) większości 2/3 głosów dla uchwały w przedmiocie zmiany Statutu, odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji oraz połączenia Spółdzielni.
4. Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów i odwołania członka Rady Nadzorczej.
5. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w przepisach prawa lub w Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

### **§ 152.**

Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez przewodniczącego i sekretarza Zebrania. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

### **§ 153.**

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków i wszystkie organy Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może w trybie określonym w art. 42 PrSpół. wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia, jeżeli jest ona sprzeczna z PrSpół 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 części 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.

### **III. Rada Nadzorcza**

#### **§ 154.**

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

#### **§ 155.**

1. W celu wykonania swych zadań 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.

2. Członkowie Rady, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3, otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału, w wysokości 20 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono.

3. Przewodniczący Rady Nadzorczej otrzymuje za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału, w wysokości 25 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono.

#### **§ 156.**

1. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez tę osobę prawną.

2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Czas trwania kadencji liczy się od Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano jej wyboru, do Walnego Zgromadzenia członków odbywającego się w trzecim roku od jej wyboru. Jeżeli Walne Zgromadzenie nie zostanie zwołane w terminie określonym w § 127 Statutu, mandaty członków Rady wygasają z chwilą wyboru nowych członków Rady Nadzorczej w roku, w którym upływa kadencja, nie później jednak, niż z końcem tego roku.

#### **§ 157.**

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

- 1) zrzeczenia się mandatu,
- 2) ustania członkostwa Spółdzielni,
- 3) odwołania go przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów,
- 4) zawarcia ze Spółdzielnią umowy o pracę.

2. W przypadku, gdy pomiędzy kolejnymi Walnymi Zgromadzeniami nastąpi wygaśnięcie co najmniej 50 % liczby mandatów członków Rady, Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie w celu uzupełnienia składu Rady Nadzorczej. Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia, w którym liczba wakujących mandatów przekroczy limit określony w zdaniu poprzedzającym.

## **§ 158.**

1. Do Rady Nadzorczej nie mogą kandydować ani zostać w ważny sposób wybrane osoby będące pracownikami Spółdzielni a także osoby, które sprawowały mandat członka Rady przez ostatnie dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić: osoby będące pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub pełnomocnikami w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej.

## **§ 159.**

1. Członkowie Rady Nadzorczej oraz osoby pozostające z członkami Rady Nadzorczej w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej nie mogą zajmować się działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni.
2. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności. W takim wypadku najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

## **§ 160.**

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. Uchwalanie planów gospodarczych,
2. Nadzór i kontrola nad działalnością Spółdzielni, a w szczególności:
  - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
  - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych – ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
  - c) przeprowadzenie kontroli sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i 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 organizacji społecznych i występowania z nich
5. Zatwierdzania 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 między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych.
9. Wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy.
10. Uchwalanie regulaminów, z wyjątkiem regulaminów zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Zarządu.
11. Uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych, a także ustalanie stawek opłat za lokale oraz odpisów

- na fundusz remontowy, zgodnie z zatwierdzonym na dany rok planem kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
12. Podejmowanie uchwał w sprawach zawieszenia członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności.
  13. Wykonywanie innych czynności przewidzianych w postanowieniach Statutu.
  14. Rozpatrywanie wniosków członków Spółdzielni w sprawie odstąpienia w całości lub części od naliczania odsetek od nieterminowych wpłat.
  15. Zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,
  16. Uczestniczenie w lustracji Spółdzielni prowadzonej przez uprawnionego lustratora i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
  17. Podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
  18. Uchwalenie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni.

### **§ 161.**

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

### **§ 162.**

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.
4. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego co najmniej raz na kwartał.
5. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
6. 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.

### **§ 163.**

1. Uchwała Rady Nadzorczej jest ważna, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2, jeżeli została podjęta w obecności nie mniej niż 50% liczby członków Rady Nadzorczej – w tym przewodniczącego Rady Nadzorczej lub jego Zastępcy .
2. Uchwały Rady Nadzorczej w sprawach porządkowych oraz głosowania w sprawach personalnych (wybory), podejmowane są zwykłą większością oddanych głosów. Sprawy porządkowe określa regulamin, o którym mowa w § 164 ust.2.

## § 164.

1. 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.
2. Szczegółowe postanowienia dotyczące trybu obradowania i podejmowania uchwał Rady Nadzorczej oraz innych spraw organizacyjnych, zawiera jej regulamin, uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

## IV . Zarząd

### § 165.

1. Zarząd składa się z dwóch osób, w tym Prezesa i jego Zastępcy, wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Członek Zarządu powinien posiadać umiejętność kierowania i organizowania pracy w podmiotach gospodarczych oraz posiadać, uprawnienia zarządcy nieruchomości.
3. Członek Zarządu może być w każdym czasie odwołany przez Radę Nadzorczą. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
5. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
6. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.

### § 166.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) Podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właścicieli lokali
  - 2) Podejmowanie decyzji w sprawie utraty, ustania oraz powstania członkowstwa
  - 3) Sporządzanie projektów planów gospodarczych ,
  - 4) Prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 5) Zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 6) Sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu ,
  - 7) Zwoływanie Walnego Zgromadzenia oraz ustalanie porządku obrad ,
  - 8) Zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 9) Udzielanie pełnomocnictw,
  - 10) Współdziałanie z terenowymi organami władzy i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
  - 11 ) Zawieranie z członkami umów:
    - a/ o budowę lokalu,
    - b/ o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
    - c/ o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
    - d/ o przeniesienie własności domów lub lokali,
  - 12) Nabywanie lub zbywanie środków trwałych, których nabycie lub zbycie nie jest zastrzeżone w Statucie do decyzji innych organów Spółdzielni,

13) Spisywanie w straty, o ile wartość straty nie przekracza 10-krotnej wysokości obowiązującego minimalnego wynagrodzenia za pracę,

14) Występowanie do sądu z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji w przypadkach przewidzianych w § 49 ust. 2 i § 58 ust. 2 Statutu.

3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu

#### **§ 167.**

1. Zarząd Spółdzielni może powołać na stanowisko kierownika (jego zastępcy) bieżącej działalności gospodarczej jednego z członków Zarządu lub inną osobę. 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.

#### **§ 168.**

1. Prezes Zarządu kieruje pracami Zarządu i zwołuje posiedzenia Zarządu.
2. Zarząd działa kolegialnie na okresowo odbywanych posiedzeniach.
3. W okresie między posiedzeniami Zarząd, wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności między członkami Zarządu. Szczegółowe postanowienia dotyczące podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, spraw zastrzeżonych do decyzji kolegialnych, trybu zwoływania posiedzeń i obradowania, warunków podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalany przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 169.**

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

#### **§ 170.**

Z zakresu czynności o których mowa w § 167 ust.2 Statutu wyłączone są następujące sprawy, które wymagają uchwały Zarządu:

- 1) ustanawianie praw do lokali,
- 2) sprawy inwestycji mieszkaniowych i towarzyszących,
- 3) zaciąganie kredytów,
- 4) nabywanie, zbywanie i likwidacja środków trwałych,
- 5) przyjęcie wniosków i sprawozdań, które mają być przedstawione Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,
- 6) ustalanie wynagrodzeń pracowników Spółdzielni.

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

### **§ 171.**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku 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 wyłącznie 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 postawę 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.

## **VI. Przepisy karne**

### **§ 172.**

1. Kto będąc członkiem Zarządu Spółdzielni albo likwidatorem nie zgłasza wniosku o upadłość spółdzielni pomimo powstania warunków uzasadniających upadłość Spółdzielni podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.
2. Kto będąc członkiem organów Spółdzielni albo likwidatorem wbrew przepisom ustawy:
  - a) nie poddaje Spółdzielni lustracji,
  - b) nie udziela lub udziela niezgodnych ze stanem faktycznym wyjaśnień lustratorowi, nie dopuszcza go do pełnienia obowiązków lub nie przedkłada stosownych dokumentów,
  - c) nie udostępnia członkom Spółdzielni protokołu lustracji,
  - d) nie zwołuje Walnego Zgromadzenia, Zebrania Przedstawicieli albo Zebrań Grup Członkowskich poprzedzających Zebranie Przedstawicieli
  - e) nie przygotowuje w terminie dokumentów dotyczących dokonania podziału w Spółdzielni o którym mowa w art. 108b PrSpół. podlega grzywnie albo karze ograniczenia wolności.
3. Kto będąc członkiem organu Spółdzielni albo likwidatorem ogłasza dane nieprawdziwe albo przedstawia je organom Spółdzielni, władzom państwowym, członkom Spółdzielni lub lustratorowi podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2.

Jeżeli sprawca działa nieumyślnie podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.

4. Kto, będąc członkiem Zarządu Spółdzielni mieszkaniowej, pełnomocnikiem, albo likwidatorem, wbrew obowiązkowi dopuszcza się tego, że Spółdzielnia:

- 1) nie udostępnia członkowi Spółdzielni mieszkaniowej odpisów oraz kopii dokumentów o których mowa w art. 8<sup>1</sup> ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych
- 2) nie rozlicza kosztów budowy lokalu w terminach, o których mowa w art. 10 ust 3 albo art. 18 ust. 4 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych  
- podlega karze grzywny.

## **ROZDZIAŁ XI**

### **LUSTRACJA**

#### **§ 173.**

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 .Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
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. Jeżeli Spółdzielnia nie podda się badaniu lustracyjnemu przewidzianemu w ust.1 i 2 związek rewizyjny w ,którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza przeprowadza z własnej inicjatywy badanie lustracyjne działalności i Spółdzielni na jej koszt.
4. Celem lustracji jest:
  - 1 ) sprawdzenie przestrzegania przez Spółdzielnię przepisów prawa i postanowień Statutu ,
  - 2 ) zbadanie przestrzegania przez Spółdzielnię prowadzenia przez nią działalności w interesie ogółu jej członków,
  - 3 ) kontrola gospodarności ,celowości i rzetelności realizacji przez Spółdzielnię jej celów ekonomicznych, socjalnych oraz kulturalnych,
  - 4 ) wskazywanie członkom na nieprawidłowości w działalności organów Spółdzielni,
  - 5 ) udzielanie organizacyjnej i instruktażowej pomocy w usuwaniu stwierdzonych nieprawidłowości oraz w usprawnieniu działalności Spółdzielni.
5. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części swej działalności albo tylko określonych zagadnień. Na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej, 1/5 członków Spółdzielni lustracja może być przeprowadzona w każdym czasie.
6. Lustrację przeprowadza Związek Rewizyjny, do którego należy Spółdzielnia lub Krajowa Rada Spółdzielcza.
7. Lustratora wyznacza związek Rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza.

## § 174.

1. Lustrator obowiązany jest zawiadomić Radę Nadzorczą 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 lustrator składa Radzie Nadzorczej i Zarządowi. Protokół sporządzony przez Lustratora ma moc dokumentu urzędowego.
4. Na podstawie protokołu z lustracji przeprowadzający ją związek rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza opracowuje wnioski polustracyjne oraz przekazuje je Zarządowi i Radzie.
5. W przypadku badania lustracyjnego spółdzielni mieszkaniowych lustratorem nie może być osoba będąca członkiem zarządu jakiejkolwiek spółdzielni mieszkaniowej, prokurentem, likwidatorem, a także zatrudniony lub świadczący usługi na rzecz jakiejkolwiek spółdzielni mieszkaniowej główny księgowy, radca prawny lub adwokat. Zakaz ten stosuje się także do innych osób, o ile podlegają członkowi zarządu, likwidatorowi lub głównemu księgowemu.
6. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację oraz Walnemu Zgromadzeniu informacje o realizacji wniosków polustracyjnych.
7. Zarząd obowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.
8. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.
9. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa ma prawo żądania informacji, danych i dokumentów, dotyczących organizacji i działalności Spółdzielni mieszkaniowych niezbędnych do dokonywania ocen zgodności z prawem i gospodarności działalności spółdzielni.
10. W przypadku podejrzenia naruszenia prawa przez Spółdzielnię mieszkaniową minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa występuje do właściwego związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej z wnioskiem o przeprowadzenie lustracji. Lustrację przeprowadza się na koszt Spółdzielni.
11. Lustracja, o której mowa w ust. 2 może obejmować całość albo część działalności spółdzielni albo tylko określone zagadnienia.
12. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może wystąpić z wnioskiem o lustrację danej spółdzielni nie częściej niż raz w roku.
13. Lustrację o której mowa w ust. 12 związek rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza wszczyna w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku ministra.
14. Podmiot przeprowadzający lustrację obowiązany jest przesłać protokół z czynności lustracyjnych ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.
15. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może wykonywać uprawnienia Krajowej Rady Spółdzielczej lub związku rewizyjnego wobec spółdzielni mieszkaniowej określone w ustawie, z wyjątkiem określonych w art. 114 i art. 115, jeżeli uprawnień tych nie wykonuje Krajowa Rada Spółdzielcza lub związek rewizyjny.
16. W przypadku nie wykonania przez Spółdzielnię mieszkaniową wniosków z

przeprowadzonej lustracji Minister nakazuje jej uwzględnienie tych wniosków w terminie 3 miesięcy.

## ROZDZIAŁ XII

### PRZEPISY PRZEJSCIOWE I KOŃCOWE

#### § 175.

1. Postanowienia niniejszego Statutu nie naruszają praw już nabytych przez członków oraz organy Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 9 września 2017 r. nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.
3. Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.
4. Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany Statutu wchodzi w życie z dniem ich podjęcia z mocą obowiązującą od ich prawomocnego wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

**Niniejszy tekst Statutu opracowany został na podstawie tekstu jednolitego zarejestrowanego przez Sąd Rejonowy w Nowym Sączu sygn. akt.: Ns Rej S 129/ 97 z dnia 19.01.1998 r. ze zmianami dokonanymi przez walne Zgromadzenie z dnia 4 czerwca 2018 r.**