

# **S T A T U T**

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

**W MIĘDZYCHODZIE**

**(Tekst ujednolicony 2023 r.  
Obowiązuje od 29.11.2023 r.)**

## SPIS TREŚCI

<b>Dział 1.</b>	Postanowienia ogólne oraz cel i przedmiot działalności Spółdzielni .....	3
<b>Dział 2.</b>	Członkowie ich prawa i obowiązki.....	5
Rozdział 1.	Członkostwo w Spółdzielni.....	5
Rozdział 1 <sup>1</sup> .	Tryb i zasady powstania członkostwa w Spółdzielni oraz przyjęcia w poczet członków.....	7
Rozdział 2.	Prawa i obowiązki członków.....	8
Rozdział 3.	Wpisowe, udziały i opłaty.....	12
Rozdział 4.	Ustanie członkostwa.....	12
<b>Dział 3.</b>	Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.....	14
<b>Dział 4.</b>	Tytuły prawne do lokalu.....	15
Rozdział 1.	Postanowienia ogólne.....	15
Rozdział 2.	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	16
Rozdział 3.	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	21
Rozdział 4.	Odrębna własność lokalu.....	25
Rozdział 5.	Przeniesienie własności lokalu na najemcę spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem zakładowym.....	28
Rozdział 6.	Przekształcenie najmu lokalu użytkowego.....	29
<b>Dział 5.</b>	Najem lokali.....	30
<b>Dział 6.</b>	Zamiany.....	31
<b>Dział 7.</b>	Używanie lokali i opłaty.....	31
<b>Dział 8.</b>	Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia prawa do lokalu .....	34
	Przepisy ogólne.....	34
Rozdział 1.	Wkłady mieszkaniowe.....	36
Rozdział 2.	Wkłady budowlane.....	37
Rozdział 3.	Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu .....	37
<b>Dział 9.</b>	Gospodarka finansowa Spółdzielni.....	38
<b>Dział 10.</b>	Organy Spółdzielni.....	39
Rozdział 1.	Postanowienia ogólne.....	39
Rozdział 2.	Walne Zgromadzenie.....	41
Rozdział 3.	Rada Nadzorcza.....	49
Rozdział 4.	Zarząd.....	52
Rozdział 5.	Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.....	54
<b>Dział 11.</b>	Przepisy końcowe.....	55

## Dział 1

Postanowienia ogólne oraz cel i przedmiot działalności Spółdzielni

### § 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi : Spółdzielnia Mieszkaniowa w Międzychodzie, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Międzychód w województwie wielkopolskim.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
4. Czas działania Spółdzielni jest nieograniczony.

### § 1<sup>1</sup>

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie:

1. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zmianami),
2. zarejestrowanego statutu,
3. ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r. poz. 1560 z późn. zmianami),
4. innych ustaw.

### § 2

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.
3. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie (68.32.Z),
  - 2) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (68.10.Z),
  - 3) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (68.20.Z),
  - 4) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (41.20.Z),
  - 5) realizacja projektów budowlanych, związanych ze wznoszeniem budynków (41.10.Z).
  - 6) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem (93.29.Z).
4. 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,
  - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,

- 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali na własny rachunek dla osiągnięcia zysku,
  - 5) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 6) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 7) prowadzenie wspólnej działalności gospodarczej w interesie swoich członków poprzez wejście w związki gospodarcze,
  - 8) prowadzenie działalności społecznej i oświatowo – kulturalnej na rzecz swoich członków i ich rodzin,
  - 9) nabywanie terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste,
  - 10) wynajmowanie lokali użytkowych oraz wydzierżawianie gruntów będących we władaniu Spółdzielni,
  - 11) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.
  - 12) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni ani mienia jej członków – na podstawie umów zawartych z właścicielem lub współwłaścicielem tej nieruchomości.
  - 13) prowadzenie działalności handlowej, usługowej, szkoleniowej.
5. W celu realizacji zadań określonych w ust. 1, 3 i 4 Spółdzielnia może w szczególności:
- 1) zarządzać nieruchomościami stanowiącymi jej własność, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność jej członków,
  - 2) zarządzać nieruchomościami nie stanowiącymi jej własności lub nieruchomościami nie stanowiącymi własności jej członków na podstawie umów zawartych z właścicielami (współwłaścicielami) tych nieruchomości,
  - 3) prowadzić działalność gospodarczą związaną z realizacją celów Spółdzielni, w tym zakłady produkcji pomocniczej, zakłady budowlano - remontowe i spółdzielcze pogotowie techniczne,
  - 4) wydzierżawiać lub wynajmować członkom lub innym osobom trzecim grunty stanowiące jej własność lub będące w użytkowaniu wieczystym,
  - 5) zaciągać kredyty, w tym również w Krajowym Funduszu Mieszkaniowym na realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych Spółdzielni.
6. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
7. Do pojęć „lokal”, „dom”, „wartość rynkowa lokalu”, „osoba bliska”, używanych w statucie, ma zastosowanie art. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

### **§ 3**

1. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność związaną bezpośrednio z realizacją zadań o których mowa w § 2, w tym:
  - 1) organizować przetargi na ustanowienie odrębnej własności lokalu w razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od opróżnienia lokalu,
  - 2) organizować przetargi na sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i lokalu o innym przeznaczeniu, nie później niż w ciągu 6 miesięcy od wygaśnięcia tego prawa,
  - 3) prowadzić każdą działalność gospodarczą prawem dozwoloną, w interesie członków Spółdzielni.

2. Spółdzielnia współdziała z organami samorządowymi, rządowymi, organizacjami spółdzielczymi, osobami fizycznymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może wiązać się z nimi kapitałem lub majątkiem trwałym albo przystępować do tych organizacji gospodarczych, społecznych i sportowych.
3. Organem uprawnionym do określania kryteriów organizacyjnych i finansowych dla celów, o których mowa wyżej jest Rada Nadzorcza, a organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzje w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.
4. Uchyła się

## **Dział 2**

### **Członkowie, ich prawa i obowiązki**

#### **Rozdział 1**

#### **Członkostwo w Spółdzielni**

#### **§ 4**

1. Członkiem Spółdzielni mieszkaniowej jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych której:
  - 1) przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 3) przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 4) przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Przepis ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17(19) lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### **§ 4<sup>1</sup>**

1. Członkostwo osób, które nabyły prawo odrębnej własności i najemcy lokali w budynkach przejętych od zakładów pracy:
  - 1) Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
  - 2) Członkiem Spółdzielni może być najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego

lokalu w dniu jego przejęcia. Najemcą lokalu zakładowego jest również osoba bliska, zgodnie z art. 2 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

- 3) Właścicielowi lokalu lub najemcy, o którym mowa w pkt 2, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
  - 4) Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. 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 przez sąd, lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię 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.
  3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, które są członkami spółdzielni lub część z nich jest członkiem spółdzielni z tytułu posiadania prawa do lokalu, osoby te mogą nie dokonywać wyboru i pozostają członkami Spółdzielni. Jeżeli zgłosi się kilka osób, z których część jest członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania lokalu a część nie jest członkiem stosuje się zasady, o których mowa w ust. 2.
  4. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu lub najemcy, o których mowa w ust. 1 pkt 2, podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

## § 4<sup>2</sup>

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie 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 i 3, 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 którym 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,
  - 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadkach osób będących założycielami spółdzielni.

2. Członkostwo właścicieli lokali i najemców lokali zakładowych powstaje:
  - 1) na podstawie uchwały Zarządu w dacie złożenia deklaracji o przyjęcie w poczet członków /przyjęcia uchwałą Zarządu osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu,
  - 2) na podstawie uchwały Zarządu w dacie złożenia deklaracji przyjęcia w poczet członków / przyjęcia uchwałą Zarządu najemcy, o którym mowa w § 4<sup>1</sup> ust. 1 pkt 2,
  - 3) jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. 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 prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa spółdzielni.

### **§ 4<sup>3</sup>**

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do osób prawnych ich nazwę i siedzibę), datę nabycia członkostwa, przyjęcia w poczet członków oraz datę utraty lub ustania członkostwa.
2. Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub spółdzielni mają prawo przeglądać rejestr.

## **Rozdział 1<sup>1</sup>**

### **Tryb i zasady powstania członkostwa w Spółdzielni oraz przyjęcia w poczet członków**

### **§ 5**

1. Powstanie członkostwa osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustalenie odrębnej własności lokalu zwanej dalej „ekspektatywą własności” następuje:
  - 1) Zarząd spółdzielni, na podstawie dokumentacji podejmuje uchwałę o powstaniu członkostwa na posiedzeniu Zarządu, dokonując odpowiedniego wpisu w protokole Zarządu. Dokument, uchwałę o powstaniu członkostwa przekazuje się do akt członkowskich i jest on podstawą dokonania zmian w rejestrze członków.
  - 2) Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z datą nabycia prawa z zastrzeżeniem pkt 3. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 14 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.
  - 3) Jeżeli nabycie, o którym mowa w pkt 2 nastąpiło przed 9.09.2017 r. nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, staje się członkiem spółdzielni 9.09.2017 r.
2. Przyjęcie w poczet członków właścicieli lokali i najemców lokali w budynkach przejętych od zakładów pracy następuje:
  - 1) Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej.

2) Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo.

3) Deklaracja powinna zawierać:

- imię i nazwisko, w odniesieniu do osób prawnych nazwę,
- PESEL osoba fizyczna, NIP osoba prawna,
- adres lokalu oraz stwierdzenie, jaki lokal: mieszkalny czy użytkowy,
- miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych siedzibę,
- adres korespondencyjny,
- dane kontaktowe: nr telefonu, email.

Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub ograniczonej zdolności do takich czynności - deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.

4) Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.

5) Przyjęcie w poczet członków, powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

6) Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 4<sup>2</sup>.

7) Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji.

8) O uchwale Zarząd powinien zawiadomić osobę zainteresowaną pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.

9) W razie podjęcia uchwały przez Zarząd odmawiającej przyjęcia w poczet członków, w zawiadomieniu o podjętej uchwale, należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.

10) Odwołanie powinno być rozpatrzone przez radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

## **Rozdział 2**

### **Prawa i obowiązki członków**

#### **§ 6**

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
- 2) do czynnego udziału w życiu Spółdzielni, zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością i uzyskiwania informacji o sposobie ich załatwienia,
- 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu,
- 4) żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
- 5) przeglądania protokołów obrad organów Spółdzielni,
- 6) żądania odpisu obowiązującego statutu, regulaminów Spółdzielni oraz kopii uchwał organów Spółdzielni,
- 7) do przeglądania w siedzibie Spółdzielni rocznych sprawozdań z działalności Spółdzielni, protokołów lustracji, faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
- 8) zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutem ,
- 9) do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,



- 10) do przeglądania rejestru członków,
  - 11) żądania zawarcia umowy:
    - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
    - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 12) odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, w sposób i w terminach określonych w statucie,
  - 13) do współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi, ze wspólnych pomieszczeń i wspólnych urządzeń danej nieruchomości oraz usług Spółdzielni, zgodnie z ich przeznaczeniem oraz w sposób nie naruszający zasad współżycia społecznego – na zasadach określonych w stosownych regulaminach Spółdzielni (w tym odpłatnie – jeżeli przewiduje to regulamin),
  - 14) do modernizowania lokalu według projektów uzgodnionych ze Spółdzielnią oraz wyposażenia i wykończenia lokalu, według indywidualnych potrzeb, gustów i możliwości.
  - 15) żądania przedstawienia kalkulacji opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz wydatków wynikających z obowiązku uczestnictwa członka w pokrywaniu zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
  - 16) do wynajęcia lokalu osobie trzeciej, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
  - 17) korzystanie z innych praw określonych w statucie.
2. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 nie obejmują treści protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszałoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych.
3. Koszty sporządzania odpisów wymienionych wyżej dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na jego podstawie ponosi członek występujący o te odpisy. Wysokość tych kosztów określa Zarząd Spółdzielni.
4. Członek zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust. 1, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów, nie dłuższy niż 14 dni.
5. Zaznajomienie, o którym mowa w ust. 1 oznacza prawo wglądu członka w dokumenty Spółdzielni, z których może robić notatki i odpisy we własnym zakresie.
6. 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 znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia pisemnej odmowy.

## **§ 7**

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany:

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał Spółdzielni,
- 2) uchyla się

- 3) w pełni pokrywać wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych a także zobowiązania spółdzielni z innych tytułów, a w szczególności: opłaty niezależne od spółdzielni, spłaty odsetek i kredytów, gwarancji i poręczeń, odsetki ustawowe lub umowne od należności państwowych, należności finansowanych kredytem Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, z tytułu przedsięwzięć termomodernizacyjnych i inne.
- 4) wnieść wkład mieszkaniowy w przypadku ubiegania się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, na zasadach określonych w umowie o budowę lokalu i statucie,
- 5) wnieść wkład budowlany w przypadku ubiegania się o ustanowienie odrębnej własności lokalu na zasadach określonych w umowie o budowę lokalu i statucie,
- 6) uczestniczyć w kosztach działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- 7) uiszczać regularnie i terminowo opłaty za używanie lokali, w tym garaży bez odrębnego wezwania,
- 8) w pełni pokrywać wydatki związane z uzupełnieniem lub stworzeniem dokumentacji technicznej, o której mowa w ustawie o własności lokali,
- 9) pokryć koszty nabycia przez Spółdzielnię własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntu,
- 10) członek, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, zawierając umowę przeniesienia własności lokalu, ponosi wszelkie koszty z tym związane, a w szczególności:
  - a) koszty podziału geodezyjnego,
  - b) koszty wyceny wartości rynkowej lokalu dokonywanej przez rzeczoznawcę majątkowego,
  - c) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
  - d) koszty zawarcia aktu notarialnego,
  - e) podatek od czynności cywilnoprawnych, opłaty skarbowe oraz opłaty kancelaryjne,
  - f) koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej,
- 11) w przypadku modernizacji budynku, osoby w nim zamieszkałe bądź zajmujące lokale o innym niż mieszkanie przeznaczeniu obowiązane są uczestniczyć w jej kosztach wg. zasad określonych przez Radę Nadzorczą,
- 12) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym,
- 13) udostępnić (po wcześniejszym uzgodnieniu terminów) zajmowany lokal lub pomieszczenie przynależne w celu:
  - a) wykonania remontu lub przebudowy obciążających Spółdzielnię. Jeżeli rodzaj remontu tego wymaga, osoby korzystające z tego lokalu, pomieszczenia lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni (w uzgodnionym wcześniej terminie) przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle określony i podany do wiadomości zainteresowanych, jednak nie dłuższy niż 12 miesięcy. Członek Spółdzielni zajmujący lokal zamienny wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu, które nie mogą być wyższe niż za zajmowany dotychczas lokal,
  - b) dokonania obligatoryjnych okresowych kontroli wynikających z przepisów prawa budowlanego,
  - c) dokonania kontroli i okresowych odczytów urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalach, przy zachowaniu warunków określonych w Spółdzielni,
  - d) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni,
  - e) dokonania określenia wartości rynkowej zajmowanego lokalu przez osobę do tego uprawnioną,
  - f) usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio jej powstaniem.

W tym przypadku lokal należy udostępnić niezwłocznie, bez wcześniejszego uzgadniania terminów. W razie nieobecności osoby zajmującej lokal lub odmowy udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale. W razie wejścia do lokalu pod nieobecność osoby go zajmującej, Spółdzielnia zabezpiecza znajdujące się w lokalu rzeczy i spisuje odpowiedni protokół z wykonanych czynności.

14) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych, w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,

15) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,

16) na żądanie Zarządu lub administracji zezwolić na wstęp do lokalu lub pomieszczeń przynależnych, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, kontroli, konserwacji, remontu i modernizacji lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje bądź urządzenia, dla dokonania koniecznych przeglądów i odczytu urządzeń pomiarowych oraz podzielników kosztów ciepła.

17) niezwłocznie zawiadamiać Spółdzielnię o:

a) zmianach danych zawartych w deklaracji członkowskiej, mających wpływ na stosunki cywilno – prawne ze Spółdzielnią, w szczególności o zmianie adresu zamieszkania. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną,

b) zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu z jednoczesnym podaniem ich imienia, nazwiska, stopnia pokrewieństwa, daty urodzenia i nr PESEL w celach uwiarygodnienia swojej sytuacji prawnej i faktycznej.

18) w ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, opróżnić lokal mieszkalny wraz z osobami w nim zamieszkałymi,

19) odnowić zdawany lokal lub ponieść koszty jego odnowienia, a także ponieść koszty zużycia urządzeń technicznych lokalu,

20) pokryć wartość szkód wyrządzonych w mieniu Spółdzielni,

21) przestrzegać porządku domowego i nie zakłócać spokoju innym osobom zamieszkałym w budynku bądź korzystającym ze wspólnych pomieszczeń i urządzeń,

22) przystąpić w wyznaczonym terminie do zawarcia aktu notarialnego, dotyczącego ustanowienia odrębnej własności lokalu,

23) uzyskać zgodę Zarządu na wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całości lub części lokalu, jeżeli jest to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.

24/ wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

## Rozdział 3

### Wpisowe, udziały i opłaty

#### § 8

1. Osoby, które uzyskały członkostwo od dnia 9.09.2017r. nie wnoszą wpisowego i udziału.
2. Jeżeli członkostwo ustało przed dniem 9.09.2017 r. udział podlega zwrotowi w ciągu 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat. Odpowiednie zastosowanie jest w przypadku ustania członkostwa po dniu 09.09.2017r.
3. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

#### § 9

1. Spółdzielnia wypłaci po śmierci członka osobie wskazanej w deklaracji lub w odrębnym, pisemnym oświadczeniu udziały, odpowiednio na zasadach określonych w § 8 ust.2.
2. Udziały podlegają zwrotowi w nominale.

#### § 10

1. Spółdzielnia pobiera opłaty wynikające z kosztów postępowania, związanych z wydawaniem zaświadczeń na wniosek członka lub innych osób.
- 2. Wysokość opłaty ustala się na 1,5 % minimalnego wynagrodzenia za pracę. Kwotę opłaty zaokrągla się do pełnych złotych.**
- 3. Zainteresowane osoby wnoszą opłaty do kasy Spółdzielni lub na rachunek Spółdzielni nie później, niż w dniu odbioru zaświadczenia.**
- 4. W Spółdzielni mogą być pobierane również inne opłaty manipulacyjne, których rodzaj i cennik ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.**

## Rozdział 4

### Ustanie członkostwa

#### § 11

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje na skutek :
  - 1) wystąpienia członka będącego założycielem spółdzielni, właścicielem lokalu zakładowego, o którym mowa w § 4<sup>1</sup>,
  - 2) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
  - 3) utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni,
  - 4) zbycia przez członka wszystkich przysługujących mu praw do lokali w zasobach Spółdzielni,
  - 5) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.
2. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
3. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni, skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania osobowości prawnej.
4. Skreślenia dokonuje Zarząd na podstawie stwierdzenia okoliczności wymienionych w ust. 2 i 3.

5. Jeżeli zmarły członek pozostawił więcej niż jednego spadkobiercę, spadkobiercy powinni w celu wykonywania przechodzących na nich praw majątkowych zmarłego ustanowić wspólnego pełnomocnika lub wskazać zarządcę ustanowionego przez sąd przy odpowiednim zastosowaniu przepisów Kodeksu cywilnego o zarządzie rzeczą wspólną.

## **§ 12**

Ustanie członkostwa w spółdzielni z mocy prawa następuje z chwilą:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
- 3) zbycia odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
- 4) zbycia „ekspektawy własności” lub udziału w tym prawie,
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art.18.

## **§ 13**

1. Ustanie członkostwa na skutek wypowiedzenia:

- 1) właściciel lokalu będący członkiem może wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem,
- 2) najemca lokalu zakładowego będący członkiem może wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem.

2. Ustanie członkostwa w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych:

1) Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia przez właścicieli lokali uchwały na podstawie art. 24<sup>1</sup> wskazanej ustawy, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z datą uprawomocnienia się uchwały.

2) Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, jeżeli w ciągu 3 miesięcy od wyodrębnienia ostatniego lokalu nie zostanie podjęta uchwała przez większość właścicieli lokali, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Członkostwo ustaje następnego dnia po upływie 3 miesięcy.

## **§ 14**

1. Członek Spółdzielni będący założycielem, właścicielem lub najemcą lokalu zakładowego, o którym mowa w 4<sup>1</sup> może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.

2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni roboczych i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka, okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.

3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

4. Członkostwo osób będących założycielami ustaje w spółdzielni, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

**§ 15**

Uchyła się

**§ 16**

Uchyła się

**Dział 3****Postępowanie wewnętrzzspółdzielcze****§ 17**

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu, powinny być rozpatrzone nie później niż w ciągu 3 m-cy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie negatywnego załatwienia wniosku lub skargi, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14- tu dni od dnia otrzymania decyzji Zarządu wraz z pouczeniem o skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, odpowiedź Zarządu na wniosek lub skargę staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i doręczyć odwołującemu kopię uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14-tu dni od dnia jej podjęcia.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej, przysługuje członkowi odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Zgromadzenie, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. Odpis uchwały Walnego Zgromadzenia, doręcza się odwołującemu w terminie jednego miesiąca od jej podjęcia.
5. Decyzje wskazanych organów stanowią decyzje ostateczne, o ile nie zostanie wniesione od nich odwołanie w termiach określonych w ust.2 i 4. Decyzje ostateczne są wykonalne.
6. Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza i Zarząd mogą uchylić bądź zmienić własne decyzje, jeżeli wyjdą na jaw nowe okoliczności faktyczne lub prawne, mogące mieć istotny wpływ na treść podjętej decyzji.
7. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu określonego w statucie, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
8. Wniesienie odwołania do organów Spółdzielni powoduje zawieszenie biegu przedawnienia lub terminów zawitych, do dnia zakończenia postępowania wewnętrzzspółdzielczego, jednakże nie dłużej niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
9. Zawiadomienia, wezwania, zaproszenia i inne pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu bądź spowodowane odmową przyjęcia mają moc prawną doręczenia.
10. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnętrzzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały do sądu, postępowanie wewnętrzzspółdzielcze ulega umorzeniu.

## **Dział 4**

### **Tytuły prawne do lokali**

#### **Rozdział 1**

#### **Postanowienia ogólne**

##### **§ 18**

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni, Spółdzielnia może:
  - 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni,
  - 2) ustanawiać prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni,
  - 3) ustanowić prawo odrębnej własności do garażu wybudowanego na gruntach będących własnością lub w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni,
  - 4) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni, na zasadach określonych w statucie.
  - 5) najemca lokalu nie może być członkiem Spółdzielni z tytułu najmu lokalu.
2. W stosunku do mieszkań odzyskanych przez Spółdzielnię, ustanawia się po przetargu odrębną własność lokalu. O przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu zawiadamia się poprzez umieszczenie ogłoszeń w budynkach Spółdzielni, w siedzibie Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.

Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu. Możliwe jest również przeznaczenie takiego mieszkania na zamianę, w tym na zamianę z członkiem zalegającym z opłatami za mieszkanie.
3. Szczegółowe zasady przeprowadzania przetargów na ustanowienie odrębnej własności lokalu, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

##### **§ 19**

1. Wynajmowanie przez członka lub oddawanie w użyczenie w całości lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że będzie związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu jak również jego części.
2. W przypadku gdy wynajęcie lub oddanie w użyczenie lokalu miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest natychmiast powiadomić o tym pisemnie Spółdzielnię.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.
4. Wynajmowanie i oddawanie w użyczenie, o którym mowa w ust.1, nie zwalnia członka z obowiązków wynikających ze statutu.
5. Wynajmujący, najemca oraz osoby korzystające z mieszkań, lokali o innym przeznaczeniu lub garaży, odpowiadają solidarnie z członkiem za prawidłowe wnoszenie opłat i ewentualne straty powstałe w wyniku nieprawidłowego korzystania z nich.

## **Rozdział 2**

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

#### **§ 20**

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest to prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
7. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem tego prawa jest nieważna.
8. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
9. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni – osoby prawnej.
10. Wynajmowanie lub oddawania 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.
11. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
12. Członkowi Spółdzielni może przysługiwać jedno spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

#### **§ 21**

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.  
Umowa o budowę lokalu zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) oświadczenie Spółdzielni określające tytuł prawny do gruntu, na którym posadowiony będzie budynek,
  - 2) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,



- 3) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
  - 4) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 5) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 6) wskazanie osób, które mają wspólnie z członkiem zamieszkać,
  - 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji,
  - 8) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1 wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie 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. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu osoba, o której mowa w ust. 1 jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
4. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
5. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w ust. 1 pkt. 3, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
6. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego chyba, że strony postanowią w umowie inaczej.
7. uchyla się

## § 22

1. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 21 w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z tą osobą zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust.1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, spór rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
- 3<sup>1</sup>. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd osoby, które pozostawały w sporze niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art.4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 3<sup>2</sup>. Osoba, o której mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 21.

**§ 23**

Uchyła się

**§ 24**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.

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

3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygnął sąd osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

4. Uchyła się

5. Uchyła się

6. Uchyła się

**§ 25**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w statucie. W wypadku, gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy 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 z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:

1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;

2) opróżnienie lokalu chyba, że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt.1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 67, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

5. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,

wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust.2 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

6. Przez pojęcie wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej, należy rozumieć wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu, o której mowa w art. 2 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## **§ 26**

Uchyła się

## **§ 27**

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

2. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, któremu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

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

4. Przepis ust.3 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

## **§ 27<sup>1</sup>**

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia własności w szczególności:

1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 21, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,

2) spłaty przypadających na ten lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,

3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

4) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków.

2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

## **§ 27<sup>2</sup>**

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, o którym mowa w § 27<sup>1</sup>, jeżeli brak jest osób uprawnionych; małżonka, dzieci i innych osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie

umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym wypadku nie stosuje się rozdziału 2, dział 8 dotyczącego rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

## § 28

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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 uiszczył wszystkie zaległe opłaty.

2. 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.

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

4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia z zastrzeżeniem art. 15 i 16<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.

5. Zawiadomienie o przetargu wywiesza się na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni, na stronie internetowej, na tablicach ogłoszeń w budynkach mieszkalnych oraz publikuje w prasie lokalnej.

5a. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie został zbyty 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.

6. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

7. 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. 16<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

### § 28<sup>1</sup>

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1 przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby, jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.
3. Osobie, która przed dniem wejścia w życie ustawy utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje do Spółdzielni roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu wejścia w życie ustawy spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.
4. Roszczenie, o którym mowa w ust. 3 przysługuje tylko wtedy, jeżeli przed dokonaniem spłaty całego zadłużenia 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 lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasło.

### § 28<sup>2</sup>

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

### § 28<sup>3</sup>

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

## Rozdział 3

### Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

### § 29

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, sprawę rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Uchyła się

### § 30

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego, którego wypis notariusz niezwłocznie przesyła Spółdzielni.
4. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.
5. Zbycie prawa do części lokalu jest niedopuszczalne chyba, że zbywana część lokalu spełnia warunki odrębnego lokalu.
6. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części 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.

### § 31

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

### § 32

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

### § 33

1. W wypadku śmierci członka, który posiadał spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jego spadkobiercy zobowiązani są przedstawić Spółdzielni postanowienie sądu o stwierdzeniu nabycia spadku, względnie poświadczenia dziedziczenia.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo przysługiwało wspólnie, przepisy ust. 2 stosuje się odpowiednio.
4. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu małżonkowie, których małżeństwo

zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnienie, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

5. Uchyła się

6. Uchyła się

### § 34

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania się tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

### § 35

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu, przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

2. Z wartości lokalu potrąca się zadłużenie z tytułu opłat, o których mowa w art.4 ust.1 uosm, nie wniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w przypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

3. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka – osoby prawnej, z tytułu własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu lub garażu, powinna być dokonana nie później niż w ciągu 3-miesiący od dnia znalezienia nabywcy, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia praw do spadku, nie później niż w ciągu 3-miesiący od zawiadomienia Spółdzielni o nabyciu spadku, jednak nie wcześniej niż po dniu opróżnienia lokalu.

4. Uchyła się

### § 36

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie 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 zbywa w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej, wartość nabytego prawa, po potrąceniu należności wymienionych w § 35 ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

### § 37

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

### § 38

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu w szczególności:

- 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności, odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,
- 2) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

### § 38<sup>1</sup>

Po śmierci członka Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem, która wystąpiła z żądaniem przeniesienia własności lokalu, o którym mowa w § 38, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka lub osobę niebędącą członkiem, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

### § 38<sup>2</sup>

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

### § 38<sup>3</sup>

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego, księga wieczysta prowadzona dla tego prawa, staje się księgą wieczystą dla nieruchomości, zgodnie z art. 24<sup>1</sup> ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2017 r. poz. 1007 ze zmianami).

### § 39

Utracił moc



## **§ 40**

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu, przeznaczeniem lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

## **§ 41**

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

## **§ 42**

Wspólność majątkowa małżeńska spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz wkładu budowlanego podlega regulacji ogólnej Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego.

## **§ 43**

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu o innym przeznaczeniu, może ten lokal w całości lub części oddać w najem albo w bezpłatne używanie. Obowiązkiem członka jest niezwłocznie powiadomienie na piśmie Spółdzielni o zaistniałej czynności.

## **Rozdział 4**

### **Odrębna własność lokalu**

## **§ 44**

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - 5) określenie tytułu prawnego do gruntu pod budowę,
  - 6) określenie terminu wpłaty wkładu budowlanego, bądź harmonogram wnoszenia rat,
  - 7) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę,
  - 8) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji,

9) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu budowlanego w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

2. Wkładem budowlanym jest kwota, wniesiona przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.

3. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na pokrycie kosztów budowy danego lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, obowiązana jest do spłaty kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

4. Osoba, o której mowa w ust. 1 wnosi wkład budowlany według zasad określonych w ust. 1 i w umowie, o której mowa w ust. 1 w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal.

5. Uchyła się

## § 45

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub Spółdzielnię.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu gdy osoba, o której mowa w ust. 1 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali warunków umowy określonych w § 44 ust. 1 bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego chyba, że strony postanowią inaczej.

## § 46

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 44 powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabycie ekspektatywy własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część.

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

## § 47

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 44 albo następcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między osobą, o której mowa w § 44, albo nabywcą ekspektatywy własności a Spółdzielnią najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów, wymagane jest pozwolenie na użytkowanie najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka, Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 44, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka, uiszcza on opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## § 48

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

## § 49

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że prawo to przysługuje wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, sprawę rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższym niż 12 miesięcy wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, podlegającego przepisom ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, w tym również nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.
3. Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepis § 85 statutu stosuje się odpowiednio.

## § 50

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

## § 50<sup>1</sup>

Przepisy § 30 ust. 1-6, § 31- 32, § 33 ust.2, § 34 -§ 37, § 40 – 41 stosuje się odpowiednio do garaży wolnostojących.

## § 51

Utracił moc

## Rozdział 5

### **Przeniesienie własności lokalu na najemcę spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez Spółdzielnię był mieszkaniem zakładowym**

#### § 52

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejścia, Spółdzielnia ma obowiązek zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu,
- 2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez Zarząd Spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania:
  - a) wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku – jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie,
  - b) wynikającej z kosztów dokonanych przez Spółdzielnię nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal w zakresie, w jakim koszty te nie zostały uwzględnione w świadczeniach wynikających z umowy najmu oraz wynikającej z poniesionych przez Spółdzielnię kosztów w postępowaniu wieczystoksięgowym i kosztów wynagrodzenia notariusza związanych z zawarciem umowy nabycia budynku – jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.

Wysokość ustalonego przez Spółdzielnię wkładu budowlanego wnoszonego przez najemców nie może przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokali zajmowanych przez tych najemców, jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.

Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów poniesionych przez Spółdzielnię tytułem nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku w takiej części, w jakiej znalazły pokrycie w otrzymanej przez Spółdzielnię premii termomodernizacyjnej lub premii remontowej, o których mowa w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz. U. z 2017 r. poz.130).

Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę określającą zasady udzielania bonifikaty od kwoty, o której mowa w ust. 1 pkt 2.

Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów w takiej części, w jakiej koszty te zostały pokryte w związku z wnoszeniem świadczeń wynikających z umowy najmu.

2. Na pisemne żądanie członka będącego najemcą lokalu użytkowego, w tym garażu który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę o przeniesienie własności lokalu.

#### § 52<sup>1</sup>

1. Spółdzielnia zawiera umowę , o której mowa w § 52 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 27<sup>1</sup> i w § 38 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

### **§ 52<sup>2</sup>**

1. Spółdzielnia jest zobowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla zrealizowania złożonych przez członków i najemców wniosków o przeniesieni własności lokali.

2. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia własności lokali w szczególności koszty pomiaru mieszkań i pomieszczeń przynależnych oraz odtworzenia dokumentacji technicznej budynku a także koszty wydzielenia działek pod garaże, powinny być rozliczane na członków wnioskujących przeniesienie na nich własności lokali. Szczególne zasady rozliczania tych kosztów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **§ 52<sup>3</sup>**

1. Członek lub najemca wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.

2. W przypadku własności lokalu termin, o którym mowa w ust. 1 nie może być dłuższy niż 6 miesięcy od zawiadomienia członka lub najemcy o rozpatrzeniu wniosku o przeniesienie własności lokalu.

### **§ 52<sup>4</sup>**

Zawarcie umów, o których mowa w § 52<sup>1</sup> następuje po spłacie należności, o których mowa w § 52<sup>3</sup>.

### **§ 52<sup>5</sup>**

1. Jeżeli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę wartości rynkowej lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeżeli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.

2. Koszty zawarcia umowy notarialnej przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz wpisu do księgi wieczystej, ponosi członek lub najemca, na którego przenoszona jest własność lokalu.

### **§ 53**

Utracił moc

### **§ 54**

Utracił moc

### **§ 55**

Utracił moc

## **Rozdział 6**

### **Przekształcenie najmu lokalu użytkowego**

### **§ 56**

1. Na pisemne żądanie osoby będącej najemcą lokalu użytkowego, w tym garażu, a także pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą

umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

2. Przepisy § 52<sup>3</sup> - § 52<sup>5</sup> stosuje się odpowiednio.

### **§ 56<sup>1</sup>**

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonego w § 56, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 k.c., jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

### **§ 57**

1. Dotychczasowe umowy najmu lokali o innym przeznaczeniu, w tym garaży, zawarte z najemcami lub ich poprzednikami prawnymi, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy tych lokali, zachowują swoją ważność.

2. Dotychczas ustanowione spółdzielcze własnościowe prawa do lokali o innym przeznaczeniu, w tym garaży, zachowują swoją ważność.

## **Dział 5**

### **Najem lokali**

### **§ 58**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym:

- 1) do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności, ze względu na jego cechy techniczno – użytkowe lub brak popytu,
- 2) wybudowane specjalnie z przeznaczeniem na wynajem,
- 3) inne mieszkania uprzednio wynajmowane.

2. Najemca lokalu nie może być członkiem Spółdzielni z tytułu najmu lokalu.

3. W przypadku wystąpienia konieczności zapewnienia określonego rodzaju usług lub działalności handlowej dla członków Spółdzielni, Zarząd zobowiązany jest wynajmować lokal wybranemu najemcy, zapewniającemu najlepszą realizację usług.

### **§ 59**

1. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, czas trwania najmu, przedmiot najmu, określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.

2. Umowa, pod rygorem nieważności, powinna być sporządzona w formie pisemnej .

3. Postanowienia § 67 -71 statutu stosuje się odpowiednio.

### **§ 60**

Najemca zobowiązany jest do wniesienia kaucji stanowiącej zabezpieczenie lokalu i urządzeń w nim się znajdujących . Wysokość kaucji, termin wpłaty, ewentualnego zwrotu, określa organ uprawniony do zawarcia umowy.

## **§ 61**

W przypadku umów najmu, w sprawach nie uregulowanych statutem i umową, obowiązują przepisy kodeksu cywilnego.

## **§ 62**

Postanowienia zawarte w niniejszym dziale stosuje się odpowiednio do oddawania w najem lub dzierżawę terenów Spółdzielni, w celu prowadzenia działalności gospodarczej.

## **Dział 6**

### **Zamiany**

## **§ 63**

1. Członkowie Spółdzielni mogą za zgodą Zarządu dokonywać zamiany między sobą zajmowanych lokali, jak również zamiany mieszkań z członkami innych spółdzielni, najemcami lokali nie spółdzielczych a także właścicielami nieruchomości.
2. Zamiana mieszkań między członkami spółdzielni a osobami, o których mowa w ust.1, uzależniona jest od wyrażenia zgody dysponenta zamienianych lokali.
3. Zamiana mieszkania na lokal mieszkalny stanowiący odrębną własność bądź o statusie własnościowego prawa, wymaga przeniesienia prawa w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
4. Zarząd, w granicach istniejących możliwości, realizuje wnioski o zamianę mieszkań na mieszkania odpowiadające uzasadnionym potrzebom członków i ich rodzin oraz wnioski o wzajemną zamianę mieszkań pomiędzy członkami Spółdzielni. Realizując powyższe wnioski, uwzględnia się możliwości finansowe członka ubiegającego się o zamianę.
5. Przy rozliczeniach związanych z zamianą mieszkań, stosuje się odpowiednio postanowienia statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładu.

## **§ 64**

Zamiany – za zgodą Zarządu – mogą być również dokonywane przez osoby wykluczone ze Spółdzielni oraz osoby, wobec których wydany został wyrok zasądający eksmisję.

## **Dział 7**

### **Używanie lokali i opłaty.**

## **§ 65**

1. Zasady używania lokalu określa umowa zawarta z członkiem o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Otrzymany przez członka lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie.
3. Zmiana sposobu używania lokalu jest uzależniona od zgody Zarządu i uzyskanego pozwolenia, na zasadach przewidzianych w odrębnych przepisach.

## § 66

Szczegółowe zasady używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## § 67

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawa do lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu (**tj. lokali użytkowych, garaży**), wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających im lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo – rekreacyjnej prowadzonej przez Spółdzielnię.

2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali wnoszą opłaty na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem ust. 6 i 13.

3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo – rekreacyjnej prowadzonej przez Spółdzielnię.

4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w ust. 1-3 obejmują wszystkie koszty usług dostarczanych do nieruchomości (dostawy wody i odprowadzania ścieków, dostawy energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody, wywozu odpadów, eksploatacji domofonów, koszty bieżącej konserwacji, napraw i remontów (wraz z kosztami odpowiedniej dokumentacji i odpowiednimi kosztami administracyjnymi, opłatami), koszty utrzymania i konserwacji urządzeń technicznych położonych w obrębie nieruchomości, zieleni i urządzeń małej architektury, konserwacji i oczyszczania dróg, placów chodników, podatek od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów, koszty ubezpieczenia i koszty zarządzania nieruchomością.

5. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz opłaty na wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach, na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 6 i 13.

6. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni oraz osoby którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mogą odpłatnie korzystać z działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo – rekreacyjnej prowadzonej przez Spółdzielnię na podstawie umów.

7. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, zobowiązani są wносить opłaty na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

8. Wysokość opłat ustalana jest na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej z uwzględnieniem różnicy między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat za użytkowanie lokali, zwiększającej odpowiednio przychody lub



koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Jednostki rozliczeniowe stanowią:

- 1) powierzchnia użytkowa lokalu,
- 2) liczba osób zamieszkujących dany lokal,
- 3) wskazania urządzeń pomiarowych,
- 4) lokal,
- 5) udział w nieruchomości.

9. Za opłaty, o których mowa w niniejszym paragrafie, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni odpowiadają stale zamieszkujące z nimi 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. Szczegółowe zasady ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, kosztów dostawy ciepła do lokali oraz zasady ustalania opłat za lokale, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą .

12. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

13. Pożytki i przychody z własnej działalności gospodarczej, Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

14. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust.1-2 i 4 uosm,
- 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust.3 uosm.; ewidencje i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

## **§ 68**

W stosunku do osób, które zamieszkują lokale spółdzielcze bez tytułu prawnego, Spółdzielnia pobiera odszkodowanie odpowiadające wysokości dotychczasowych opłat za lokal, jeżeli jednak odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, Spółdzielnia może żądać od tych osób odszkodowania uzupełniającego. Do odszkodowania odpowiednie zastosowanie mają przepisy § 71 ust.1, 3 -7 statutu.

## **§ 69**

Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **§ 70**

Członkowie i osoby nie będące członkami ubiegające się o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu, uczestniczą w spłacie kredytów i odsetek, zaciągniętych na budowę ich zadania inwestycyjnego lub modernizację budynku, w części przypadającej na dany lokal, w wysokości i na warunkach wynikających z zawartej umowy z kredytodawcą lub innych unormowań prawnych.

## § 71

1. Opłaty, o których mowa w § 67, wnoszone są co miesiąc z góry do ostatniego dnia każdego miesiąca, **w przypadku lokali o innym przeznaczeniu – w terminach określonych w stosownej umowie lub na fakturach.**
2. Opłaty, o których mowa w § 67 ust. 1-3 i 5 przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
3. Od nie wpłaconych terminowo opłat, Spółdzielnia pobiera ustawowe odsetki za opóźnienie, **względnie odsetki ustawowe od transakcji handlowych.**
4. Osoby, o których mowa w § 67 ust. 1 nie mogą samowolnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do Spółdzielni.
5. Naliczone i nie zapłacone odsetki, o których mowa w ust. 3, przeksięguje się na konto obciążeń z tytułu opłat za używanie lokalu.
6. Należności zasądzone podlegają wpłatom zgodnie z orzeczeniami sądowymi. Na wniosek zainteresowanego, Zarząd może spłatę zadłużenia rozłożyć na raty. W pierwszej kolejności zapłacie podlegają koszty postępowania procesowego.
7. Nieterminowe wpłaty wymagalnych opłat kieruje się w pierwszej kolejności na pokrycie naliczonych odsetek, a następnie na poczet najdawniej wymagalnego długu. W przypadku dokonywania wpłat bez dekretowania rodzaju konta, Spółdzielnia sama dokonuje wyboru rodzaju pokrycia należności członka.
8. O zmianie wysokości opłat, Spółdzielnia powiadamia osoby, o których mowa w § 67 statutu co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, poprzez umieszczenie informacji na tablicach ogłoszeń wszystkich klatek schodowych w budynkach mieszkalnych Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
9. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, a w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia zawiadamia osoby korzystające z lokali co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
10. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.

## Dział 8

### **Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia prawa do lokalu**

#### Przepisy ogólne

## § 71<sup>1</sup>

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

### **§ 71<sup>2</sup>**

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 71<sup>1</sup> dokonuje się w dwóch etapach:

1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,  
2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię nie później niż:

a) w terminie 6 miesięcy od oddania budynku do użytkowania do umów z osobami ubiegającymi się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,  
b) w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania do umowy z osobami ubiegającymi się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, po upływie tego terminu rozszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

2. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:

1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,

2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,

3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczenie metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),

4) określenie metody rozgraniczenia kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo – usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,

5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni, łazienki, podłogi),

6) dopuszczalność zróżnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych (atrakcyjność).

3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2 powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

### **§ 71<sup>3</sup>**

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 72<sup>1</sup>, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z osobami, o których mowa w § 72<sup>1</sup> wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

### **§ 71<sup>4</sup>**

1. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.

2. Jeśli wstępnie pobrany wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego w rozliczeniu ostatecznym nadpłata powinna być zwrócona członkowi, a jeśli okaże się niższy – członek powinien dokonać wpłaty uzupełniającej w terminie określonym przez Spółdzielnię nie dłuższym niż 3 miesiące, od dnia oddania budynku do użytkowania.

## **§ 71<sup>5</sup>**

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

## **Rozdział 1**

### **Wkłady mieszkaniowe**

## **§ 72**

Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego praw 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. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

## **§ 73**

1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 25 ust. 2 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu, uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.
3. Zasada, o której mowa w ust. 2 nie dotyczy osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przewidziane w § 24 ust. 1 statutu.

## **§ 73<sup>1</sup>**

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

## **Rozdział 2**

### **Wkłady budowlane**

#### **§ 74**

Jeśli umowa obudowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem prawa odrębnej własności, członek z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany, albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

#### **§ 75**

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

#### **§ 76**

Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu, uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie prawa odrębnej własności do tego lokalu, wnosi wkład budowlany zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.

## **Rozdział 3**

### **Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu**

#### **§ 76<sup>1</sup>**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego zgodnie z art. 2 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. 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. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową lokalu w tym, w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat za lokal, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

2. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

3. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

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

### **§ 76<sup>2</sup>**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalana jest w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się niewniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

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

### **§ 76<sup>3</sup>**

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

2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.

3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

## **Dział 9**

### **Gospodarka finansowa Spółdzielni**

#### **§ 77**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, zgodnie z okresowymi planami ustalonymi przez Radę Nadzorczą w ramach kierunków działania określonych przez Walne Zgromadzenie.

2. Działalność Spółdzielni jest finansowana ze źródeł własnych, które mogą być uzupełniane kredytami bankowymi, dotacjami i środkami pochodzącymi z innych źródeł, stosownie do uprawnień wynikających ze statutu.

3. Różnice między kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, powiększają odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

4. Spółdzielnia może sprzedawać majątek własny.

#### **§ 78**

1. Fundusze spółdzielni stanowią:

- 1) fundusz udziałowy,
- 2) fundusz zasobowy,

- 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 4) fundusz remontowy,
  - 5) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. Spółdzielnia może tworzyć także inne fundusze własne na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
  3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą z wyłączeniem regulaminu zakładowego funduszu świadczeń socjalnych, który zatwierdza Zarząd.

### **§ 79**

1. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków.
2. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy - z funduszu udziałowego i innych funduszy własnych Spółdzielni.
3. Pozostały po likwidacji majątek Spółdzielni, w tym fundusz zasobowy, dzielony jest między członków, proporcjonalnie do długości okresu przynależności do Spółdzielni.

## **Dział 10 Organy Spółdzielni**

### **Rozdział 1 Postanowienia ogólne**

#### **§ 80**

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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Prawa spółdzielczego i postanowień statutu.
3. Członkowie organów Spółdzielni powinni wykonywać swoje czynności z największą starannością i dbać o ochronę interesu i majątku Spółdzielni.

#### **§ 81**

1. Wybory do Rady Nadzorczej i Zarządu dokonywane są w głosowaniu tajnym. Odwołanie członka Rady Nadzorczej również następuje w głosowaniu tajnym.
2. W skład organów spółdzielni, z wyłączeniem Zarządu, mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni.
3. Do Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą być wybierani kandydaci, którzy zostali odwołani za naruszenie postanowień statutu lub przyczynili się do powstania szkody w Spółdzielni, bądź w stosunku do których zachodzą sytuacje określone w ust. 5 i 6.
4. Członek Spółdzielni nie mający pełnej zdolności do czynności prawnych nie posiada biernego prawa wyborczego do organów spółdzielni.
5. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
6. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i pracownikiem Spółdzielni.
7. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów chyba, że statut stanowi inaczej. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale chyba, że statut stanowi inaczej.

Głosy nieważne (niewłaściwie skreślone, dopiski, itp.) nie są brane pod uwagę przy obliczaniu głosów.

8. W przypadku, gdy nie jest możliwe obsadzenie wszystkich mandatów wskutek otrzymania przez dwóch lub więcej kandydatów równej ilości głosów, wybór na nieobsadzone mandaty następuje w drodze losowania spośród kandydatów, którzy otrzymali równą ilość głosów.

Losowanie przeprowadza się na zebraniu o którym mowa w § 92 ust. 4, na którym podsumowuje się wyniki głosowań, a które odbywa się w terminie 7 dni od odbycia posiedzenia ostatniej części Zgromadzenia.

9. Członkowie Rady Nadzorczej obowiązani są złożyć pisemne oświadczenie na okoliczność przestrzegania przepisów ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, postanowień statutu Spółdzielni i przepisów wydanych na jego podstawie, a w szczególności, że nie zalegają z opłatami wobec Spółdzielni, że posiadają zadowalający stan zdrowia, umożliwiający pracę w organach Spółdzielni, że nie prowadzą działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni, że spełniają inne warunki określone w/w przepisach prawa, oraz złożyć zaświadczenie, że nie byli karani za popełnienie przestępstwa.

10. Podanie nieprawdy w oświadczeniu, o którym mowa w ust.9, może spowodować odpowiedzialność karną oraz stanowić podstawę do odwołania członka Rady Nadzorczej. Informacja z Krajowego Rejestru Karnego o karalności bądź brak tej informacji powoduje utratę mandatu członka Rady, o której mowa w § 97 ust. 1 pkt 5 statutu. Zgromadzenie w regulaminie Rady określi również sprawy, które mogą powodować zawieszenie członka Rady i postępowanie w przypadku ich zaistnienia.

11. Utracił moc

12. Tryb zwoływania posiedzeń organów oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

13. Członek Zarządu lub Rady Nadzorczej winny czynu lub zaniedbania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę odpowiada za nie osobiście

## **§ 82**

1. Na listach kandydatów do organów Spółdzielni obowiązuje kolejność alfabetyczna.
2. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

## **§ 83**

1. Członek organu Spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą w sprawie, która dotyczy wyłącznie jego.
2. Członkowie Rady Nadzorczej obowiązani są – z zastrzeżeniem postanowień ust. 3 – do zachowania w tajemnicy wszelkich danych zawartych w dokumentach sporządzanych i gromadzonych przez Spółdzielnię a w szczególności w aktach członkowskich, administracyjnych i osobowych, stanowiących dane osobowe w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2016r. poz.922 z późn. zmianami) a także informacji dotyczących sytuacji finansowej i gospodarczej Spółdzielni oraz zobowiązań wobec jej kontrahentów.
3. Obowiązek przestrzegania tajemnicy nie dotyczy danych i informacji, do których dostęp został zagwarantowany członkom Spółdzielni w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawie Prawo spółdzielcze i w statucie spółdzielni.



## **Rozdział 2**

### **Walne Zgromadzenie**

#### **§ 84**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. W przypadku gdy liczba członków przekroczy 500 osób, Walne Zgromadzenie może być podzielone na części.
3. Decyzje o tym czy zwoływane Walne Zgromadzenie ma być podzielone na części podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni. W takich przypadkach Rada Nadzorcza Spółdzielni ustala zasady zaliczania członków Spółdzielni do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia. Członek ma prawo uczestniczyć tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia.
4. Członek, któremu przysługuje więcej niż jedno prawo do lokalu w nieruchomościach nie objętych jedną częścią Zgromadzenia, winien dokonać wyboru części Zgromadzenia, w której będzie uczestniczyć. O dokonany wybór informuje pisemnie Zarząd najpóźniej na 7 dni przed planowanym Zgromadzeniem. W przypadku braku wskazania, przynależność członka do danej części Zgromadzenia określa Zarząd Spółdzielni.
5. W każdej części Walnego Zgromadzenia mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
6. Członek może brać udział we właściwej dla siebie części Walnego Zgromadzenia osobiście albo przez pełnomocnika z zastrzeżeniem postanowień ust. 6 i 7.
7. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka.
8. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych, którzy jednak nie mogą być wybierani do Rady Nadzorczej lub Zarządu.
9. Każdy członek Spółdzielni dysponuje jednym głosem.
10. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub eksperta. Osoby, z pomocy których korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.

#### **§ 85**

1. 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 Statutu Spółdzielni i jego zmian,
  - 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku spółdzielczego i wystąpienia ze związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
  - 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, odpowiednio do zasad wybierania członków Rady Nadzorczej,
  - 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.
2. Uchwały, o których mowa w ust. 1 podejmowane są w głosowaniu jawnym, zastrzeżeniem pkt. 12 i 13.

## **§ 86**

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

## **§ 87**

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków Spółdzielni na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części z zastrzeżeniem ust. 4. Zawiadomienia o zwołaniu Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części wywiesza się na tablicach informacyjnych wszystkich klatek schodowych w budynkach Spółdzielni, siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
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 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 pierwszej części Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi dokumentami.

6. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym przygotowanych w wyniku tych żądań powinny być wykładane co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części w siedzibie Spółdzielni.

7. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 6 w terminie do 15 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni, musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

8. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

## **§ 88**

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i sposób określony w § 87. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem absolutorium.

2. Walne Zgromadzenie może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, jak również podjąć uchwałę o przerwie w obradach (uchwała ta winna określać termin – datę, godzinę i miejsce kontynuowania obrad). W takim przypadku postanowienia § 87 nie mają zastosowania.

3. Walne Zgromadzenie jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych, uprawnionych do głosowania.

4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów o ile ustawa lub statut nie stanowi inaczej. Większość kwalifikowana wynosi co najmniej:

- 3/4 głosów członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni, odwołania członka Rady Nadzorczej i Zarządu oraz w sprawie połączenia Spółdzielni,

- 4/5 głosów członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni, w sprawach przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni,

5. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Warunek ten uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu. Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, odwołania członka Zarządu, któremu nie udzielono absolutorium, do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie uczestniczyło łącznie co najmniej 20% ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

6. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów i odwołania członka Rady Nadzorczej oraz wyboru delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona. Na żądanie co najmniej 20% członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu lub części Walnego Zgromadzenia zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

## § 89

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy a także osoby nie będące członkami, w zakresie w jakim uchwały dotyczą ich praw i obowiązków.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę sprzeczną z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzącą w interesy Spółdzielni albo mającą na celu pokrzywdzenie jej członka poprzez wytoczenie powództwa o jej uchylenie. Na tej samej podstawie uchwałę może także zaskarżyć Zarząd Spółdzielni. W przypadku zaskarżenia uchwały przez Zarząd, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia. W przypadku gdy powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zawiadomienia, powództwo o uchylenie uchwały powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
4. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 4 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
5. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 4, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
6. Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni, może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w art. 42 prawa spółdzielczego, w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

## § 90

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej albo inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części w składzie: Przewodniczącego oraz Sekretarza Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.
4. Członkowie Prezydium Walnego Zgromadzenia wybierani są w głosowaniu jawnym spośród obecnych na Zgromadzeniu”. 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.

## § 90<sup>1</sup>

1. Po dokonaniu wyboru Prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodzenie obradom Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia. Przewodniczący każdej części Zgromadzenia odczytuje porządek podany w zawiadomieniu o Zgromadzeniu i zarządza głosowanie w sprawie przyjęcia porządku obrad. Następnie przewodniczący odczytuje listę udzielonych pełnomocnictw.
2. Przewodniczący może zwrócić się do członka Prezydium o wykonanie określonych czynności związanych z prowadzeniem obrad lub głosowaniem.

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

### **§ 90<sup>2</sup>**

1.Każda część Walnego Zgromadzenia wybiera ze swego grona następujące trzyosobowe komisje:

- a)mandatowo – skrutacyjną,
- b)wnioskową,

2.Walne Zgromadzenie może także wybrać inne komisje, określając ich zadania i skład.

3.Każda z części Walnego Zgromadzenia może ograniczyć skład poszczególnych komisji do dwóch osób. Możliwe jest również w przypadku małej ilości członków uczestniczących podczas obrad części Walnego Zgromadzenia lub braku osób chętnych do uczestniczenia w pracach komisji, by zadania komisji przejęło Prezydium Walnego Zgromadzenia.

4.W skład Komisji mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni.

5.Członkiem Komisji mandatowo – skrutacyjnej lub wnioskowej nie może być osoba kandydująca w wyborach na członka Rady Nadzorczej.

6.Bezpośrednio po wybraniu komisji, komisje konstytuują się, wybierając ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.

### **§ 90<sup>3</sup>**

1.Do zadań komisji mandatowo- skrutacyjnej należy:

- 1)sprawdzenie, czy Walne Zgromadzenie zostało zwołane zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Prawa spółdzielczego i statutem,
- 2)ustalenie (na podstawie listy obecności) stanu obecności członków oraz pełnomocników członków na każdej części Walnego Zgromadzenia,
- 3)obliczanie głosów oddanych w głosowaniach jawnych,
- 4)sprawdzenie, czy na listach wyborczych wpisani zostali w porządku alfabetycznym wszyscy zgłoszeni kandydaci,
- 5)sprawdzenie, czy zgłoszeni kandydaci nie podlegają wykluczeniu na mocy ustawy lub statutu,
- 6)przeprowadzanie tajnych głosowań, obliczanie oddanych w nich głosów oraz ustalanie wyników głosowań.

2.Do zadań komisji wnioskowej należy:

- 1)rozpatrywanie poprawek zgłoszonych do projektów uchwał oraz formułowanie i przedstawianie ostatecznych tekstów projektów uchwał,
- 2)rozpatrywanie zgłoszonych w toku obrad wniosków i przedstawienie ich ze swoim stanowiskiem części Walnego Zgromadzenia.

### **§ 90<sup>4</sup>**

1.Obrady toczą się zgodnie z kolejnością ustaloną w porządku obrad.

2.Każdą sprawę wnoszoną pod obrady Walnego Zgromadzenia referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd Spółdzielni.

3.Po zreferowaniu sprawy przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, w pierwszej kolejności udzielając głosu osobom zgłaszającym pytania. Przemówienie w dyskusji nie może trwać dłużej niż 10 minut, jednak w uzasadnionych przypadkach

przewodniczący Walnego Zgromadzenia może przedłużyć czas przemówienia do 15 minut.

4. 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.

5. Przewodniczący każdej części Walnego Zgromadzenia udziela głosu w dyskusji według kolejności zgłoszeń. Przewodniczący może odmówić głosu osobie, która w tej samej sprawie zabierała już głos dwukrotnie.

6. Poza kolejnością przewodniczący każdej części 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.

### **§ 90<sup>5</sup>**

1. Poza kolejnością przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela także głosu w sprawie formalnej.

2. Za sprawę formalną uważa się wniosek o:

a) przerwę w obradach,

b) ograniczenie czasu przemówień,

c) zamknięcie listy mówców w danej sprawie,

d) zamknięcie dyskusji w danej sprawie i przeprowadzenie głosowania.

e) przerwanie obrad i odroczenie ich dalszej części na inny termin,

f) przeprowadzenie głosowania tajnego,

g) wnioski w innych sprawach formalnych, mogących mieć znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad i głosowań.

3. W sprawie formalnej, poza wnioskodawcą może zabrać głos tylko jeden uprawniony do głosowania uczestnik Walnego Zgromadzenia popierając wniosek i jeden przeciwny wnioskowi.

4. Po zgłoszeniu wniosku w sprawie formalnej i wysłuchaniu, stosownie do ust. 3 przewodniczący zarządza bezzwłocznie głosowanie w sprawie danego wniosku.

### **§ 90<sup>6</sup>**

1. Po wyczerpaniu listy mówców oraz w przypadku przyjęcia wniosku określonego w § 88 ust. 6 przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu przewodniczącemu komisji mandatowo – skrutacyjnej celem stwierdzenia czy Walne Zgromadzenie zostało zwołane zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Prawa spółdzielczego i statutu. Jeżeli te warunki są spełnione, przewodniczący Walnego Zgromadzenia stwierdza, że Zebranie jest zdolne do podejmowania uchwał i udziela głosu przewodniczącemu komisji wnioskowej w celu przedstawienia projektów uchwał i zgłoszonych do nich w toku dyskusji poprawek i wniosków.

2. Komisja wnioskowa przedstawia projekty uchwał oraz zgłoszonych do nich poprawek i wniosków wraz ze swoją opinią.

3. Głosowanie nad projektami odbywa się w ten sposób, że najpierw poddaje się pod głosowanie poprawki, począwszy od najdalej idących, a następnie projekt uchwały wraz z przyjętymi poprawkami.

4. Poprawki przyjmowane są zwykłą większością głosów. Uchwały wraz z poprawkami głosowane są stosownie do postanowienia § 88 ust. 4.

### § 90<sup>7</sup>

1. Głosowanie jest jawne z wyjątkiem głosowania dot. wyborów i odwołania członka Rady Nadzorczej. Na żądanie co najmniej 20% członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu można zarządzić głosowanie w sprawie tajnego głosowania również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

2. Przy obliczaniu głosów w wyborach do Rady Nadzorczej i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale. Głosy nieważne (niewłaściwe skreślenia, dopiski itp.) nie są brane pod uwagę przy obliczaniu głosów.

### § 90<sup>8</sup>

1. Wnioski, opinie i dezyderaty w sprawach nie objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia mogą być zgłaszane przez jego uczestników tylko w punkcie „wolne głosy i zgłaszanie wniosków”. W sprawach tych może być przeprowadzona dyskusja z ograniczeniem czasu przemawiania, ustalonym przez przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.

2. Zgłoszone wnioski, opinie i dezyderaty wpisuje się do protokołu bez głosowania. Przewodniczący może je jednak poddać pod głosowanie, jeżeli mają one charakter zalecenia dla innych organów Spółdzielni lub wyrażają stanowisko Zgromadzenia w określonej sprawie. Przyjęte w wyniku głosowania wnioski, opinie i dezyderaty nie mają jednak charakteru uchwał obowiązujących członków Spółdzielni.

### § 90<sup>9</sup>

1. Walne Zgromadzenie dokonuje wyborów członków Rady Nadzorczej w ilości 5 – 10 osób.

2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni (osoby fizyczne i osoby prawne).

3. Prawo zgłaszania kandydatów do Rady Nadzorczej przysługuje członkom Spółdzielni oraz jej organom. Zgłoszenie winno nastąpić do Zarządu najpóźniej do 15 dnia przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Kandydatura wymaga poparcia co najmniej 10 członków.

4. Zgłoszenie kandydatur na członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:

a) imienia i nazwiska kandydata oraz jego zgodę na kandydowanie,

b) oświadczenia i zaświadczenia, o których mowa w § 81 ust.9 statutu, zastrzegając, że zaświadczenie z Krajowego Rejestru Karnego nie może być złożone później niż 8 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia,

c) imion, nazwisk i podpisów osób zgłaszających.

5. Zarząd w terminie do 7 dni przed pierwszą częścią posiedzenia, sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie oraz złożyli oświadczenie, że nie naruszają nakazów określonych w statucie i zaświadczenie o niekaralności. Lista jest poddana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.

6. Głosowanie dokonywane jest na osteplowanych pieczęcią Spółdzielni kartach wyborczych. Karty powinny zawierać imiona i nazwiska wszystkich kandydatów w kolejności alfabetycznej. Uprawnieni do głosowania wpisują znak „x” w kratce obok nazwiska kandydata, na którego głosują. Jeżeli znakiem tym zostanie oznaczona większa liczba kandydatów niż ma być wybrana, karta jest nieważna. Nieważna jest też

karta uszkodzona lub zniszczona w taki sposób, że nie można ustalić na kogo głosujący oddał głos.

7. Po zakończeniu oddawania głosów komisja mandatowo – skrutacyjna otwiera urnę, ustala liczbę wrzuconych kart, co stanowi liczbę głosujących, w tym liczbę kart nieważnych, liczbę głosów oddanych ogółem na wszystkich kandydatów oraz liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów.

Wybrani w poszczególnych częściach zostają ci spośród kandydatów, którzy uzyskali największą liczbę głosów stanowiącą sumę głosów oddanych na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia. Wyniki głosowania podlegają wpisaniu do protokołu części Walnego Zgromadzenia.

8. Do Rady Nadzorczej wybrani zostają kandydaci, którzy w wyborach otrzymali kolejno największą liczbę głosów, licząc łącznie wyniki głosowa na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia. Jeżeli po ustaleniu wyników głosowania dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką samą liczbę głosów, o wyborze rozstrzyga ilość głosów, które kandydaci otrzymali na części Walnego Zgromadzenia. W razie gdy i ta zasada nie da rozstrzygnięcia, zastosowanie ma § 81 ust.8 .

9. Wybór delegata i zastępcy delegata na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, dokonywany jest odpowiednio w trybie , jak wybór członków Rady Nadzorczej.

## **§ 91**

Skreśla się

## **§ 92**

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia lub każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz danego zebrania.

2. Protokoły i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawicieli Krajowej Rady Spółdzielczej.

3. Z obrad części Walnego Zgromadzenia, w terminie 7 dni, sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz części Walnego Zgromadzenia. Protokoły z obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia tworzą protokół obrad Walnego Zgromadzenia.

4. Zarząd w terminie 7 dni od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia zwołuje zebranie wszystkich przewodniczących lub – w razie ich nieobecności – sekretarzy każdej z części Walnego Zgromadzenia, w celu zliczenia i ustalenia łącznych wyników głosowań ze wszystkich części Walnego Zgromadzenia oraz w razie konieczności przeprowadzenia losowania, o którym mowa w § 81 ust. 8 statutu.

W przypadku konieczności przeprowadzenia losowania, przewodniczący lub sekretarze każdej z części Walnego Zgromadzenia, wybierają spośród siebie osobę przeprowadzającą losowanie z zastrzeżeniem, że nie może być wybrana osoba, która kandyduje na członka Rady Nadzorczej.

Z zebrania zostaje sporządzony protokół, który zawiera wyniki głosowań dotyczące uchwał z każdej części Walnego Zgromadzenia oraz wynik z przeprowadzonego losowania.

Protokół podpisują wszyscy przewodniczący lub – w razie ich nieobecności – sekretarze każdej z części Walnego Zgromadzenia, odpowiednio też – osoba przeprowadzająca losowanie.

Wyniki głosowań ogłasza Zarząd w terminie 10 dni po podpisaniu protokołu, poprzez wywieszenie na tablicy informacyjnej w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni.



5. Protokoły i inne materiały dotyczące obrad i głosowań przechowuje Zarząd Spółdzielni przez 10 lat.

### **§ 93**

Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje po wyczerpaniu porządku obrad.

## **Rozdział 3**

### **Rada Nadzorcza**

#### **§ 94**

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

#### **§ 95**

1. Rada składa się z 5 - 10 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie.
2. Kadencja Rady trwa 3 lata, rozpoczyna się w roku, w którym odbyły się wybory od dnia następnego po zakończeniu Walnego Zgromadzenia, a kończy się po trzech latach w dniu po zakończeniu Walnego Zgromadzenia.
3. Do Rady nie może być wybrany członek nie wywiązujący się z obowiązków członkowskich.
4. Członkiem Rady Nadzorczej nie można być dłużej niż przez dwie kolejne kadencje. Ponowny wybór tego samego członka Rady Nadzorczej jest możliwy po przerwie jednej kadencji.

#### **§ 96**

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.
2. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
4. Prawo zgłaszania kandydatów do Rady Nadzorczej przysługuje członkom Spółdzielni, Radzie Nadzorczej i Zarządowi. Zgłoszenie odbywa się pisemnie z podaniem imienia i nazwiska kandydata, jego zgody na kandydowanie oraz imion nazwisk i podpisów osób zgłaszających.
5. Kandydat zobowiązany jest oświadczyć, że wyraża zgodę na kandydowanie oraz złożyć oświadczenie i zaświadczenie, o których mowa w § 81 ust. 9 statutu.
6. Jeżeli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni najpóźniej 15 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia wraz z wymogiem podpisania zgłoszenia kandydata przez co najmniej 10 członków. Do zgłoszenia kandydata należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie oraz oświadczenie i zaświadczenie kandydata, o których mowa w § 81 ust. 9 statutu. Wszystkie zgłoszenia kandydatów na członków Rady Nadzorczej wraz z kompletem załączników zostają złożone w siedzibie Spółdzielni, a następnie przekazane zostają na Walne Zgromadzenie.
7. Utracił moc.

## § 97

1. Utrata mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania większością 3/4 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
  - 2) zrzeczenia się mandatu,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 4) pogorszenia się stanu zdrowia w stopniu uniemożliwiającym pracę w Radzie Nadzorczej,
  - 5) nie złożenia oświadczenia i zaświadczenia, o których mowa w § 81 ust. 9 statutu,
  - 5a) podanie nieprawdy w oświadczeniu, o którym mowa w § 81 ust. 9,
  - 6) naruszenia obowiązków, o których mowa w § 83 ust. 2 i §100 ust. 2 i 3,
  - 7) zaistnienia sytuacji określonej w § 81 ust. 5 i 6 statutu,
  - 8) odwołania pełnomocnika przez osobę prawną,
  - 9) utraty tytułu prawnego do lokalu.
2. Rada Nadzorcza może, w sytuacjach określonych w regulaminie Rady, zawiesić członka Rady w pełnieniu obowiązków.
3. uchyla się

## § 98

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego, nie rzadziej niż 1 raz w kwartale i nie częściej niż 10 razy w roku.

**Przewodniczący Rady Nadzorczej reprezentuje Radę, kieruje pracami Rady, przewodniczy na ich posiedzeniach oraz podpisuje pisma wychodzące od Rady. W razie nieobecności Przewodniczącego, jego zadania wykonuje zastępca przewodniczącego.**

2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek co najmniej ½ członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

3. W posiedzeniach Rady Nadzorczej i poszczególnych jej komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inni zaproszeni goście.

4. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej, w celu jej ukonstytuowania się, zwołuje prezes Zarządu nie później niż w ciągu 21 dni od odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia. Przeprowadza on też wybory przewodniczącego Rady Nadzorczej.

5. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona komisję rewizyjną, składającą się z członków Rady. Rada może powołać także inne komisje stałe lub czasowe. W skład komisji mogą wchodzić członkowie spoza Rady, komisji przewodniczą członkowie Rady Nadzorczej.

## § 99

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej w szczególności należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
  - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
  - b) dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania praw jej członków,
  - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążania nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,

- 4) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia w postępowaniu egzekucyjnym spółdzielczych własnościowych praw do lokali oraz odrębnej własności,
  - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
  - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu Spółdzielni,
  - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań, w szczególności zawierających wyniki kontroli, ocenę sprawozdań finansowych Zarządu i wnoszenie o udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
  - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkami Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej, przez nią upoważnionych,
  - 9) uchwalanie regulaminu Zarządu,
  - 10) uchwalanie schematu i struktury organizacyjnej Spółdzielni
  - 11) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalanie wysokości wkładów,
  - 12) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
  - 13) uchwalanie zasad rozliczania energii cieplnej zużytej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
  - 14) uchwalanie regulaminu szczegółowych zasad gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie wysokości opłat za lokale,
  - 15) uchwalanie regulaminu używania lokali oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
  - 16) wybór i odwoływanie członków Zarządu oraz zawieranie i rozwiązywanie umów o pracę z członkami Zarządu z zastrzeżeniem, że umowy podpisuje przewodniczący Rady Nadzorczej, względnie jego zastępca,**
  - 17) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu,
  - 18) podejmowanie uchwał w przedmiocie umarzania nieściągalnych wierzytelności w Spółdzielni,
  - 19) podejmowanie uchwał w sprawie wnoszenia aportu rzeczowego do jednostek gospodarczych, których członkiem bądź udziałowcem jest Spółdzielnia,
  - 20) podejmowanie uchwał w sprawie przeprowadzenia lustracji i uczestniczenie w czynnościach lustracyjnych Spółdzielni oraz nadzorowanie wykonania zaleceń polustracyjnych,
  - 21) uchwalanie regulaminów komisji Rady,
  - 22) uchwalanie innych regulaminów w zakresie określonym przez statut bądź obejmujących zakres kompetencyjny Rady,
  - 23) ustanawianie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
  - 24) uchwalanie wysokości opłat za wynajem lokali użytkowych, gruntów Spółdzielni, garaży,
  - 24<sup>1</sup>) ustalanie – na wniosek Zarządu – rodzajów i cenników opłat manipulacyjnych za czynności administracyjne,**
  - 25) ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
  - 26) zwoływanie Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w statucie,
  - 27) inne działania wymienione w statucie lub ustawie.
2. Rada Nadzorcza wykonuje swoje kompetencje określone w ust. 1 poprzez podejmowanie uchwał, a w przypadku uprawnień określonych w § 97 ust.1 poprzez złożenie oświadczenia, bez głosowania.

## § 100

1. W celu wykonywania zadań, cały skład Rady Nadzorczej może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
2. Dokumenty oraz informacje wynikające z dokumentów, o których mowa w ust. 1, nie mogą być udostępniane przez członków Rady Nadzorczej osobom trzecim.
3. Członek Rady Nadzorczej ma obowiązek ochrony informacji powziętych w związku z wykonywaniem zadań, o których mowa w ust. 1.

## § 101

1. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
2. Członkom Rady Nadzorczej za nie więcej jak 8 miesięcy w roku przysługuje wynagrodzenie w wysokości:
  - a) dla przewodniczącego - 40%,
  - b) dla członków Rady, będących jednocześnie członkami komisji - 40% ;
  - c) dla pozostałych członków - 25% obowiązującego najniższego wynagrodzenia, ogłaszanego przez Ministerstwo Pracy i Polityki Społecznej.
3. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 2 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału, na podstawie listy obecności osób biorących udział w posiedzeniu, bez względu na ilość posiedzeń w danym miesiącu, przy czym warunkiem wypłaty tego wynagrodzenia jest udział członka organu w każdym posiedzeniu w danym miesiącu.
4. Świadczenia określone w ust. 2 lit. b) wypłacane są członkom Komisji Rewizyjnej - nie więcej jak za 4 miesiące w roku, a członkom Komisji Technicznej - nie więcej jak za 8 miesięcy w roku, pod warunkiem udziału we wszystkich posiedzeniach Rady i Komisji w miesiącu, za który przysługują. W przypadku uczestnictwa tylko w części posiedzeń, wypłacane są świadczenia, jak w ust. 2 lit. c).
5. Niezależnie od świadczeń określonych w ust. 2 członkom Rady Nadzorczej wyjeżdżającym poza miejsce stałego zamieszkania w związku z pracą w Radzie Nadzorczej, przysługuje zwrot kosztów przejazdu, noclegów oraz diety zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

## Rozdział 4

### Zarząd

## § 102

1. Zarząd składa się z 1 do 3 członków, w tym Prezesa, wybieranych przez Radę Nadzorczą. Członkowie Zarządu nie muszą być członkami Spółdzielni.
2. Prezes Zarządu może być wybrany w drodze konkursu, według zasad określonych przez Radę Nadzorczą. Pozostałych członków Zarządu Rada Nadzorcza powołuje i odwołuje na wniosek Prezesa Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
- 3. Z członkami Zarządu, zatrudnianymi w Spółdzielni, Przewodniczący Rady Nadzorczej lub - w razie jego nieobecności - jego zastępca nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.**
4. Przy odwołaniu przez Radę Nadzorczą członków Zarządu podjęcie uchwały następuje przy obecności pełnego składu Rady, bezwzględną większością  $\frac{3}{4}$  biorących udział w głosowaniu. Głosy wstrzymujące i przeciw zalicza się razem. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

5. Odwołanie członków Zarządu na pisemnie uzasadniony wniosek Prezesa, odbywa się zwykłą większością głosów, na posiedzeniu następnym po posiedzeniu na którym podjęto taki wniosek i po uprzednim wysłuchaniu lub odczytaniu wyjaśnień osoby, której wniosek dotyczy.

### § 103

1. Rada Nadzorcza może odwołać poszczególnych członków Zarządu na pierwszym swym posiedzeniu, mającym miejsce po upływie miesiąca, licząc od posiedzenia, na którym podjęto wniosek o odwołanie wraz z pisemnym uzasadnieniem, o ile członkowie ci nie skorzystają z przysługującego im prawa wniesienia wyjaśnień. W przeciwnym wypadku, odwołanie może nastąpić po pisemnym ustosunkowaniu się wnioskodawcy do wniesionych wyjaśnień, na kolejnym posiedzeniu mającym miejsce po upływie miesiąca od doręczenia w/w pisemnego ustosunkowania się członkowi Zarządu, który ma zostać odwołany.

2. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu Spółdzielni, którym nie udzieliło absolutorium, po przeprowadzeniu głosowania jawnego większością  $\frac{3}{4}$  obecnych za zgromadzeniem.

### § 104

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych innym organom Spółdzielni, a w szczególności:

1) podejmowanie decyzji w sprawach członkowskich w zakresie dozwolonym przez statut, w szczególności w sprawach przyjęcia w poczet członków właścicieli lokali (najemców lokali zakładowych, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych),

1<sup>1</sup>) podejmowanie czynności (uchwał, decyzji, stwierdzenia) w zakresie powstania oraz ustania członkostwa,

2) sporządzanie projektów planów gospodarczych,

3) prowadzenie działalności gospodarczej Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,

4) sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności Spółdzielni wraz ze sprawozdaniem finansowym oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,

5) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,

6) zawierania umów, zaciąganie kredytów bankowych oraz innych zobowiązań, zgodnie ze statutem,

7) udzielanie pełnomocnictw,

8) współdziałanie z organami władzy i administracji samorządowej i państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, gospodarczymi i społecznymi,

9) ustalanie wartości rynkowej lokali poprzez zlecenie usług wyceny uprawnionym rzeczoznawcom,

10) podejmowanie decyzji i występowanie z wnioskiem w sprawie scalania lub podziału nieruchomości oraz podejmowania czynności związanych z rozgraniczeniem lub połączeniem nieruchomości,

11) podejmowanie decyzji i występowanie z wnioskiem o zmianę okresu użytkowania wieczystego,

12) zawieranie umów o budowę lokali,

13) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,

14) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,

15) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,

- 16) żądanie przeniesienia własności na Spółdzielnię zajętej działki,
  - 17) określanie i zawieranie umów w sprawie służebności gruntowych, sieciowych, instalacyjnych i tym podobnych wynikających z decyzji administracyjnych bądź podziału lub scalania nieruchomości oraz ustalanie wynagrodzeń za prawo służebności,
  - 18) organizowanie przetargów na ustanawianie odrębnej własności lokali w razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
  - 19) organizowanie przetargów na sprzedaż mieszkań własnościowych i lokali o innym przeznaczeniu,
  - 20) przygotowywanie projektów uchwał na posiedzenia Zarządu, Rady Nadzorczej, Walnego Zgromadzenia,
  - 21) zawieranie umów ubezpieczenia majątku Spółdzielni.
- 22/ sporządzanie listy kandydatów:
- na członków Rady Nadzorczej,
  - na delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

### **§ 105**

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresach między posiedzeniami członkowie Zarządu wykonują swoje funkcje w ramach podziału czynności.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do podejmowania decyzji kolegialnie oraz inne sprawy organizacyjne, określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą na wniosek Prezesa Zarządu.
3. Prezes Zarządu wykonuje uprawnienia zwierzchnika służbowego w stosunku do pracowników Spółdzielni i w tym zakresie uprawniony jest do wydawania zarządzeń.

### **§ 106**

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust.1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne, skierowane do Spółdzielni, lub złożone w jej lokalu jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

## **Rozdział 5**

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

### **§ 107**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni. W razie konieczności, Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu, określając jednocześnie czas trwania takiego zastępstwa, zakres czynności i spraw do wykonania.
2. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące w stosunku pracy lub innym stosunku cywilno – prawnym ze Spółdzielnią lub będące pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych, prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

### **§ 108**

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

2. Do odpowiedzialności członków Rady Nadzorczej i Zarządu mają odpowiednio zastosowanie przepisy kodeksu pracy o odpowiedzialności materialnej pracowników. Górna granica odszkodowania, odpowiada dla członków Rady Nadzorczej lub Zarządu, kwocie trzykrotnego, przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w Spółdzielni za ostatni kwartał.

## **Dział 11**

### **Przepisy końcowe**

### **§ 109**

Dotychczasowe przydziały lokali zachowują moc.

### **§ 110**

1. Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie z mocą obowiązującą od dnia zatwierdzenia przez właściwy Sąd.

2. Uchwały, regulaminy i inne przepisy wewnętrzne Spółdzielni, podjęte na podstawie dotychczas obowiązującego statutu zachowują swą moc, z uwzględnieniem zmian wprowadzonych niniejszym statutem i ustawami. W razie sprzeczności obowiązują przepisy aktualne i niniejszy statut.

3. Przepisy niniejszego statutu obowiązują odpowiednio również osoby nie będące członkami Spółdzielni, które nabyły prawo odrębnej własności lokalu, o ile to wynika z przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, innych przepisów prawa lub niniejszego statutu.

### **§ 111**

W sprawach nie unormowanych niniejszym statutem obowiązują przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Prawo spółdzielcze oraz inne odrębne przepisy.

**Statut uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni w dniu 30.06.2011 r.**

**Zatwierdzony Postanowieniem Sądu Rejonowego w Poznaniu XXI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 27.02.2012 r. sygn. sprawy PO.VIII Ns-Rej.KRS/002346/12/142.**

**Zmiany uchwalone na Walnym Zgromadzeniu w pięciu Częściach w dniach 21.06.2012 r., 22.06.2012 r., 25.06.2012 r., 26.06.2012 r., 27.06.2012 r. Zatwierdzone Postanowieniem Sądu Rejonowego w Poznaniu XXI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 25.10.2012 r. sygn. sprawy PO.VIII Ns-Rej.KRS/020830/12/792.**

**Zmiany statutu uchwalone na Walnym Zgromadzeniu w pięciu Częściach Uchwałą Nr 7/2013 w dniach 19.06.2013 r., 20.06.2013 r., 25.06.2013 r., 26.06.2013 r., 27.06.2013 r. Zatwierdzone Postanowieniem Sądu Rejonowego w Poznaniu XXI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 14.10.2013 r. sygn. sprawy PO.VIII Ns-Rej.KRS/030561/13/863.**

**Zmiany statutu uchwalone na Walnym Zgromadzeniu w pięciu Częściach Uchwałą Nr 6/2015 w dniach 16.06.2015 r., 17.06.2015 r., 18.06.2015 r., 22.06.2015 r., 24.06.2015 r. Zatwierdzone Postanowieniem Sądu Rejonowego w Poznaniu XXI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 12.10.2015 r. sygn. sprawy PO.IX NS – REJ.KRS/022944/15/969.**

**Zmiany statutu uchwalone na Walnym Zgromadzeniu w pięciu Częściach Uchwałą Nr 6/2016 w dniach 15.06.2016 r., 16.06.2016 r., 20.06.2016 r., 21.06.2016 r., 22.06.2016 r. Zatwierdzone Postanowieniem Sądu Rejonowego Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 13.01.2017 r. sygn. sprawy PO.IX NS – REJ.KRS/038078/16/063.**

**Zmiany statutu uchwalone na Walnym Zgromadzeniu w pięciu Częściach Uchwałą Nr 7/2017 w dniach 20.06.2017 r., 21.06.2017 r., 26.06.2017 r., 27.06.2017 r., 28.06.2017 r. Zatwierdzone Postanowieniem Sądu Rejonowego Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 13.11.2017 r. sygn. sprawy PO.IX NS – REJ.KRS/027918/17/971.**

**Zmiany statutu uchwalone na Walnym Zgromadzeniu w pięciu Częściach Uchwałą Nr 6/2018 w dniach 18.06.2018 r., 19.06.2018 r., 20.06.2018 r., 21.06.2018 r., 26.06.2018 r. Zatwierdzone Postanowieniem Sądu Rejonowego Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 31.10.2018 r. sygn. sprawy PO.IX NS – REJ.KRS/016217/18/788.**

**Zmiany statutu uchwalone na Walnym Zgromadzeniu w pięciu Częściach Uchwałą Nr 6/2019 w dniach 10.06.2019 r., 11.06.2019 r., 12.06.2019 r., 17.06.2019 r., 18.06.2019 r. Zatwierdzone Postanowieniem Sądu Rejonowego Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 28.11.2019 r. sygn. sprawy PO.IX NS – REJ.KRS/015832/19/963.**

**Zmiany statutu przyjęte głosowaniem w sprawie przyjęcia uchwał na Walnym Zgromadzeniu Uchwałą Nr 8/2021 w dniu 16.06.2021 r.,**



**Zatwierdzone Postanowieniem Sądu Rejonowego Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 09.02.2022 r. sygn. sprawy PO.IX NS – REJ.KRS/026988/21/130.**

*Zmiany statutu uchwalone na Walnym Zgromadzeniu w pięciu Częściach Uchwałą Nr 7/2022 w dniach 20.06.2022 r., 21.06.2022 r., 22.06.2022 r., 27.06.2022 r., 28.06.2022 r.*

**Zatwierdzone Postanowieniem Sądu Rejonowego Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 12.09.2022 r. Sygn. sprawy: PO.IX NS-REJ.KRS/017072/22/561.**

*Zmiany statutu uchwalone na Walnym Zgromadzeniu w pięciu Częściach Uchwałą Nr 6/2023 w dniach 19.06.2023 r., 20.06.2023 r., 21.06.2023 r., 26.06.2023 r., 27.06.2023 r.*

**Zatwierdzone Postanowieniem Sądu Rejonowego Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 29.11.2023 r. Sygn. sprawy: PO.IX NS-REJ.KRS/015105/23/479.**