

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

***MIĘDZYAKŁADOWEJ***

***SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ***

***„BUDOWLANKA”***

***W OŚWIĘCIMIU***

***Oświęcim dnia 29.05-08.06.2017r.***

## **STATUT**

### **Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlanka” w Oświęcimiu**

#### **CZĘŚĆ OGÓLNA**

##### **Dział I PRZEPISY WSTĘPNE**

###### **§ 1**

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budowlanka” zwana dalej „Spółdzielnią”.
2. Nazwa skrócona Spółdzielni brzmi: MSM „Budowlanka” w Oświęcimiu.

###### **§ 2**

Spółdzielnia ma swoją siedzibę przy ulicy Bałandy numer 1 w Oświęcimiu.  
Spółdzielnia działa na terenie kraju.  
Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

###### **§ 3**

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie im samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
  - 2) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
  - 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 4) działalność sportowa, rozrywkowa i rekreacyjna,
3. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
  - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
  - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym

przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,

- 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
  - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni lub jej członków,
  - 6) zarządzanie nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków, na podstawie umowy zawartej z właścicielem /współwłaścicielami/ tej nieruchomości.
4. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie. W ramach tej działalności Spółdzielnia może również:
- 1) nabywać potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
  - 2) budować lub nabywać domy mieszkalne, urządzenia pomocnicze i gospodarcze oraz lokale użytkowe,
  - 3) prowadzić gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządzać majątkiem własnym lub powierzonym w zarząd,
  - 4) prowadzić działalność społeczno - wychowawczą, świetlice, kluby, czytelnie, biblioteki, zespoły artystyczne i kółka zainteresowań itp.,
  - 5) organizować wśród mieszkańców wzajemną pomoc, tworzyć wydzielone zakłady gospodarcze oraz prowadzić działalność gospodarczą dla realizacji celów statutowych, a w szczególności:
    - a/ produkcję i sprzedaż energii cieplnej,
    - b/ działalność remontowo-budowlaną,
    - c/ działalność handlową, pośrednictwa inwestycyjnego, administrację zleconą,
    - d/ zarządzanie i obrót nieruchomościami,
    - e/ inne.
- Dochody uzyskiwane z w/w działalności Spółdzielni przeznacza na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych i inne cele statutowe.
5. Spółdzielnia może współdziałać z organizacjami i stowarzyszeniami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi zajmującymi się problemami mieszkalnictwa. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych i spółki handlowe i być ich członkiem.

## **Dział II CZŁONKOWIE**

### **Rozdział 1. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW**

#### **§ 4**

1. Członkiem Spółdzielni mogą być osoby fizyczne.

## 4

2. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
3. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
5. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.

## § 5

1. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji. Deklaracja musi być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja, powinna zawierać jego imię i nazwisko, PESEL, oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę, nr KRS-u oraz ilość zadeklarowanych udziałów. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu, złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.
2. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd.
3. Decyzję o przyjęciu w poczet członków osób, o których mowa w § 4 ust.1 oraz w § 4 ust.4 podejmuje Zarząd w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji.
4. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia musi zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej, w terminie jednego miesiąca od dnia otrzymania zawiadomienia. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej kończy postępowanie przed organami Spółdzielni.

## § 6

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków, osób posiadających własnościowe prawa do lokali nie będących członkami oraz właścicieli lokali zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będący osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę), wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych

wkładów, ich rodzaj, jeżeli są to wkłady niepieniężne, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania a także informacje o jego zadłużeniu. Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr. Rejestr jest aktualizowany co 3 miesiące

## § 7

### 1. Członkom Spółdzielni przysługuje prawo:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów statutowych Spółdzielni,
- 2) zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 3) udziału w Walnym Zgromadzeniu lub w jego części,
- 4) żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw, z przeglądania rejestru członków Spółdzielni wraz z informacją o stanie zadłużenia w opłatach należnych na rzecz Spółdzielni,
- 5) otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie w wysokości 60 gr.za strone.
- 6) zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu niezgodności z przepisami prawa, Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie jej członka
- 7) odwoływania się w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, w terminach określonych w Statucie, współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi, z wszelkich pomieszczeń, a także wspólnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem w sposób nie naruszający zasad współżycia społecznego,
- 8) odpłatnego korzystania z usług Spółdzielni,
- 9) przeniesienia własności lokalu,
- 10) zamiany lokalu.

### 2. Szczegółowe zasady udostępniania dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 4 określa Regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

### 3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, w szczególności gdy:

- 1) naruszałoby to prawa tych osób
- 2) jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę
- 3) umowy te zawierają dane podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych ( Dz.U. z 2016 r. Nr 101 poz. 922 z późn. zm.) lub informacje

stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa (osoby trzeciej) – zgodnie z art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. O zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz.U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 z późn. zm.), o ile przedsiębiorca ten zastrzegł poufność informacji zamieszczonych w umowie.

4. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Warunkiem otrzymania wnioskowanych dokumentów jest wcześniejsza wpłata należnej opłaty za udostępnienie dokumentacji we wskazanym terminie.

## § 8

### 1. Członek jest obowiązany:

- 1) Przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni, w szczególności zasad regulaminu porządku domowego.
- 2) Zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka oraz we wniosku złożonym w związku z ubieganiem się o zawarcie umowy o budowę lokalu.
- 3) W pełni pokrywać koszty i opłaty przypadające na jego lokal, związane z eksploatacją i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych w wysokości ustalonej zgodnie z obowiązującym Statutem.
- 4) Uiszczać terminowo wymagane należności.
- 5) Utrzymać swój lokal w należytym stanie technicznym i sanitarnym.
- 6) Korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym.
- 7) Współdziałać w ochronie wspólnego dobra.
- 8) Uzyskać zgodę Zarządu na wynajęcie lub oddanie w użytkowanie całego lokalu, jeżeli spowoduje to zmianę sposobu korzystania lub przeznaczenia lokalu lub jego części. W przypadku, gdy wynajęcie lub oddanie w bezpłatne korzystanie z lokalu spowoduje wzrost opłat na rzecz Spółdzielni, członek zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni.
- 9) W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody członek oraz osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
- 10) Udostępnić Spółdzielni, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, lokal w celu:
  - 1/ dokonania okresowego, a w szczególności uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - 2/ zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni,

- 3/ jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu,
  - 4/ jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy;
  - 11) Pokryć wydatki związane z uzupełnieniem lub stworzeniem dokumentacji technicznej, o której mowa w ustawie o własności lokali /art. 2 ust. 5 i 6/.
  - 12) Pokryć koszty nabycia przez Spółdzielnię własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, na których położone są budynki Spółdzielni.
  - 13) Wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały.
  - 14) Uzyskać zgodę Zarządu na zmianę przeznaczenia lokalu.
  - 15) Na żądanie Spółdzielni udostępnić zajmowany lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i dokonywania ich odczytu lub kontroli.
  - 16) Niezwłocznie pisemnie zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie ilości zamieszkałych osób.
2. Szczegółowe zasady i tryb postępowania w sytuacji wymienionej w pkt 9 i 10 określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## § 9

### **Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:**

- 1) Wystąpienia członka ze Spółdzielni,
- 2) Wykluczenia członka ze Spółdzielni,
- 3) Wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni, min. wskutek śmierci członka Spółdzielni, a w przypadku osoby prawnej ustania jej osobowości prawnej,
- 4) Wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały Spółdzielni, o której mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## § 10

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

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić między innymi w przypadku, gdy członek:
  - 1) umyślnie szkodzi Spółdzielni, doprowadzając do szkód majątkowych,
  - 2) narusza dobre obyczaje, a w szczególności w sposób rażący lub uporczywy narusza obowiązujący w Spółdzielni regulamin porządku domowego,
  - 3) narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni i swym działaniem bądź zaniedbaniem naraża Spółdzielnię na szkodę,
  - 4) uchyla się od wykonywania zobowiązań wobec Spółdzielni, szczególnie zalega co najmniej 3 miesiące z zapłatą należności wynikających z § 8 ust.1 pkt. 3,
  - 5) umyślnie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień,
  - 6) wynajmuje lub oddaje w bezpłatne używanie bez zgody Spółdzielni całość lub część lokalu, dla którego przysługuje mu lokatorskie, własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności, a wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie łączy się ze zmianą sposobu korzystania z lokalu mieszkalnego lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
  - 7) nie powiadomił Spółdzielni o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie całości lub części lokalu mieszkalnego do którego przysługuje mu spółdzielcze własnościowe lub lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie ma wpływ na wysokość opłat.

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych może być wykreślony ze Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
  - 1) nie wpłacił w terminie wymaganego wpisowego lub udziału,
  - 2) zbył przysługujące mu spółdzielcze prawo do lokalu, odrębną własność i zaspokoił swoje potrzeby mieszkaniowe poza Spółdzielnią,
  - 3) przebywa na stałe w zakładzie zamkniętym,
  - 4) utracił wkład lub prawo do lokalu bądź ekspektatywę w postępowaniu egzekucyjnym, w wyniku podziału majątku wspólnego małżonków lub w związku z dziedziczeniem, zbyciem, wygaśnięciem prawa do lokalu lub rozwiązaniem umowy o budowę lokalu,
  - 5) bez istotnej przyczyny rezygnuje z zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, albo gdy z przyczyn leżących po jego stronie Spółdzielnia nie może nawiązać z nim kontaktu,
  - 6) wskutek rozwiązania małżeństwa odpadła podstawa utrzymywania członkostwa byłego małżonka, któremu nie przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 7) nie zawarł umowy o budowę lokalu lub nastąpiło jej rozwiązanie, a także nie przystąpił do zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu,



- 8) w wyniku orzeczenia sądowego,
- 9) w przypadku członka oczekującego nie złożył lub w przypadku złożenia nie ponowił wniosku o przedzielenie mu prawa do lokalu mieszkalnego przez okres 5 lat
- 10) nie wywiązywał się ze zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni, a w szczególności zalegał z opłatami za używanie należących do niego lokali lub z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów przez okres co najmniej 3 miesięcy, jeżeli z uwagi na ustaloną sytuację rodzinną i majątkową nie można mu przypisać winy,
- 11) narusza spokój albo niszczy mienie Spółdzielni, co czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali – jeżeli z uwagi na wiek lub stan umysłu nie można mu przypisać winy,
- 12) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
- 13) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię,
- 14) zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
- 15) posiada własność lokalu w nieruchomości, w której właściciele lokali podjęli uchwałę na podstawie art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
- 16) posiada własność lokalu w nieruchomości, do zarządzania której na mocy art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa.

### § 13

1. Członka o zamiarze wykluczenia lub wykreślenia należy powiadomić pisemnie z podaniem przyczyny na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego przed podjęciem uchwały o wykluczeniu lub wykreśleniu.
2. Uchwałę w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka podejmuje Rada Nadzorcza po wysłuchaniu zainteresowanego lub po złożeniu przez Zarząd oświadczenia o skuteczności jego powiadomienia.
3. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą doręczenia członkowi zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o trybie odwołania i terminie jego wniesienia. Zawiadomienia dokonuje się na piśmie, w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały i doręcza członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym. Zawiadomienie zwrócone przez pocztę na skutek nie odebrania przez członka przesyłki poleconej ma moc prawną doręczenia.

4. Wykluczonemu lub wykreślonemu członkowi przysługuje prawo odwołania w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym, stosownie do treści przepisów działu IV Statutu.
5. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
  - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia Członków,
  - 2) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia Członków,
  - 3) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia Członków.

#### § 14

Zmarłego członka skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną ze skutkiem od dnia jej ustania.

#### § 15

1. Osoba, która utraciła członkostwo w Spółdzielni w następstwie wykluczenia lub wykreślenia może ubiegać się o ponowne przyjęcie w poczet członków, jeżeli przed opróżnieniem lokalu, który nadal zajmuje bez tytułu prawnego, ustały przyczyny będące podstawą pozbawienia jej członkostwa.
2. Osoba, o której traktuje ust.1, wnosi wpisowe i udział w wysokości połowy kwoty ustalonej stosownie do treści § 17 ust. 2, z zastrzeżeniem, iż wpisowe i udział nie może być mniejsze niż wpłacone w dacie pierwotnego przyjęcia w poczet członków.

#### § 16

1. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
  - 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
  - 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w § 8 ust.1 pkt 3 za 6 miesięcy.

2. W wypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 1, wobec jednego albo obojga małżonków.
3. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy - Prawo spółdzielcze o uchwale o wykluczeniu członka ze Spółdzielni.
4. Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 1 i 2 stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.

## Rozdział 2. WPISOWE I UDZIAŁY

### § 17

1. Wpisowe wynosi 100 zł. i nie podlega zwrotowi,  
1 udział członkowski wynosi 100zł.  
Wysokość wpisowego i udziału obowiązuje na dzień podjęcia uchwały o przyjęciu w poczet członków.
2. Członkowie zobowiązani są wnieść do Spółdzielni następującą ilość udziałów:
  - 1) członek ubiegający się o lokal mieszkalny:
    - a/ osoba fizyczna - 3 udziały
    - b/ osoba prawna – 8 udziałów
    - b/ małżonek członka – 1 udział,
    - d/ małżonek zmarłego członka - 1 udział
  - 2) członek ubiegający się o lokal użytkowy:
    - a/ osoba fizyczny - 8 udziałów,
    - b/ osoba prawna - 16 udziałów,
  - 3) członek ubiegający się o garaż:
    - a/ osoba fizyczna - 3 udziały
    - b/ osoba prawna - 8 udziałów.

Udziały są liczone odrębnie dla każdego prawa.

3. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie wpisowego i udziału w tym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków.  
W szczególnie uzasadnionych wypadkach Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na ratalną wpłatę wpisowego i udziałów.

4. Spółdzielnia wypłaci osobie wskazanej w deklaracji lub w odrębnym oświadczeniu udziały po śmierci członka. W braku przedmiotowej dyspozycji wypłata udziału następuje stosownie do treści postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku lub działu spadku, jeżeli został przeprowadzony.

### Dział III ORGANY SPÓŁDZIELNI

#### § 18

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie Członków,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd.
2. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organu Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał uwzględnia się głosy oddane za , przeciw uchwale i głosy wstrzymujące.
3. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania przez te organy uchwał określa Statut i uchwalone na jego podstawie regulaminy.

### Rozdział 1. WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW

#### § 19

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo jest udzielane w obecności pracownika spółdzielni oraz członka spółdzielni i osoby której się go udziela. Osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników /pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka/. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych.
3. Każdy członek Spółdzielni dysponuje jednym głosem, bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele

Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

## § 20

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 Zarząd
- 4) Odwołać tych Członków Zarządu, którym nie zostało udzielone absolutorium zgodnie z brzmieniem art. 49 §4 ustawy Prawo Spółdzielcze,
- 5) Rozpatrywanie wniosków wynikających z protokołu z lustracji oraz podejmowanie uchwał w związku z oceną po lustracyjną działalności Spółdzielni,
- 6) Podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 7) Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 8) Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9) Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10) Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej.
- 11) Uchwalanie zmian statutu Spółdzielni,
- 12) Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku spółdzielczego i wystąpienia ze związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) Wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) Wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 15) Uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 16) Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.

## § 21

1. W przypadku, gdy liczba członków Spółdzielni przekroczy 500 członków Walne Zgromadzenie może być podzielone na części. Decyzję o przeprowadzeniu Walnego Zgromadzenia odbywanego w całości lub częściach podejmuje corocznie Zarząd Spółdzielni po zaopiniowaniu przez Radę Nadzorczą.
2. Zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza, przy czym członków uprawnionych do lokali położonych w obrębie jednej nieruchomości wspólnej nie można zaliczyć do różnych części Walnego Zgromadzenia.

3. Członek Spółdzielni może uczestniczyć tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia. Członek dysponujący prawem do dwóch lub większej liczby lokali w zasobach Spółdzielni, składa do akt członkowskich pisemne oświadczenie, w której części Walnego Zgromadzenia zamierza uczestniczyć w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię. W przypadku nie złożenia oświadczenia zaliczenia do danej części Walnego Zgromadzenia wyboru dokonuje Spółdzielnia.

## § 22

1. Jeżeli w porządku obrad części Walnego Zgromadzenia znajdują się wybory do Rady Nadzorczej Spółdzielni lub delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, członkowie Spółdzielni na co najmniej 15 dni przed rozpoczęciem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części zgłaszają kandydatów w biurze Zarządu Spółdzielni. Do ważności zgłoszenia kandydata wymagana jest forma pisemna. Kandydatura musi zostać poparta podpisami co najmniej 10 członków oraz zawierać pisemną zgodę kandydata na kandydowanie. Poparcie kandydata powinno zawierać następujące dane członków: imiona i nazwiska, numery pesel, adres zamieszkania oraz własnoręczne podpisy.
2. Zarząd Spółdzielni przekazuje listę zgłoszonych kandydatów do komisji skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia lub jego każdej części.

## § 23

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

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się na piśmie członków Spółdzielni co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia i jego pierwszej części poprzez doręczenie każdemu członkowi osobiście za potwierdzeniem i datą odbioru, wywiesza na tablicach ogłoszeń we wszystkich klatkach schodowych budynków zarządzanych przez Spółdzielnię, w siedzibie Spółdzielni, w administracjach osiedlowych oraz na stronie internetowej Spółdzielni. W przypadku podania przez członka adresu do korespondencji innego niż adres w zasobach Spółdzielni, zawiadomienia doręcza się listami zwykłymi. Zawiadomienie zwrócone na skutek niezgłoszenia przez członka zmiany adresu do korespondencji ma moc prawną doręczenia.
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. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informacje o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub pierwszej jego części.
3. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć, w terminie określonym w ust. 1, członkom Rady Nadzorczej, Związkowi Rewizyjnemu, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Radzie Spółdzielczej.
4. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć – co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części – członkowi, który wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej o wykluczeniu lub wykreśleniu go ze Spółdzielni albo od uchwały o wygaśnięciu przysługującego członkowi spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
5. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad, wyklada się w siedzibie Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi dokumentami.

1. Projekty uchwał i żądania umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części ma prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza oraz

członkowie Spółdzielni. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków. Poparcie projektów uchwał i żądań powinno zawierać następujące dane członków: imiona i nazwiska, numery pesel, adres zamieszkania oraz własnoręczne podpisy.

2. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, co najmniej na 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
3. Opracowywać projekty uchwał oraz dokonywać zmian porządku obrad Walnego Zgromadzenia może również z własnej inicjatywy Zarząd.
4. Uzupełniony porządek obrad podaje się do wiadomości uprawnionych co najmniej na 14 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia i jego pierwszej części poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń znajdujących się w zasobach Spółdzielni, w siedzibie Spółdzielni, w administracjach osiedlowych oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

## § 26

1. Członkowie podczas obrad Walnego Zgromadzenia lub jego poszczególnych części dokonują wyboru Prezydium w składzie :
  - 1) Przewodniczący,
  - 2) Zastępcę Przewodniczącego,
  - 3) Sekretarz.
 Członkowie Prezydium są wybierani w głosowaniu jawnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów .W uzasadnionych przypadkach Walne Zgromadzenie lub poszczególne jego części mogą odstąpić od wyboru zastępczy przewodniczącego.
2. Prawo zgłaszania kandydatów do Prezydium przysługuje każdemu uprawnionemu do głosowania członkowi Spółdzielni obecnemu na Walnym Zgromadzeniu lub jego części.
3. W skład Prezydium mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni.
4. Walne Zgromadzenie lub jego część wybierają spośród swoich uczestników komisje:
  - 1) mandatowo-skrutacyjną, w składzie co najmniej 2 osób,
  - 2) uchwał, w składzie co najmniej 2 osób.



Walne Zgromadzenie lub jego część może wybrać także inne komisje określając zakres ich działania i skład.

5. Bezzwłocznie po wybraniu komisje konstituują się wybierając ze swojego grona przewodniczącego i sekretarza.
6. Do zadań komisji mandatowo-skrutacyjnej należy:
  - 1) sprawdzenie, czy Walne Zgromadzenie lub jego część zostało zwołane zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Prawa Spółdzielczego i Statutu,
  - 2) ustalenie ilościowe stanu obecności członków na Walnym Zgromadzeniu lub jego części oraz sprawdzenie czy przedstawiciele członków nie mający pełnej lub ograniczonej zdolności do czynności prawnych i pełnomocnicy członków osób prawnych – legitymują się odpowiednimi uprawnieniami,
  - 3) obliczanie głosów oddanych w głosowaniach jawnych,
  - 4) przeprowadzanie głosowania tajnego w innych sprawach oraz obliczanie wyników tego głosowania,
  - 5) zebranie zgłoszonych na piśmie kandydatów wybieranych do organów samorządowych Spółdzielni lub na zjazd delegatów związku rewizyjnego,
  - 6) sprawdzenie czy kandydat złożył odpowiednie dokumenty,
  - 7) W przypadku Walnego Zgromadzenia odbywanego w częściach członkowie komisji mandatowo-skrutacyjnych zobowiązani są do zabezpieczenia wyników głosowania tajnego w przedmiocie wyboru kandydatów do Rady Nadzorczej.
7. Z dokonanych czynności komisje sporządzają protokoły podpisane przez wszystkich członków komisji, które przedstawiają wraz ze swoim sprawozdaniem Walnemu Zgromadzeniu lub jego części.
8. Jeżeli z uwagi na ilość obecnych na Walnym Zgromadzeniu członków lub jego część bądź brak kandydatów do komisji uchwalił, Walne Zgromadzenie lub jego część może podjąć uchwałę o odstąpieniu od jej wyboru. W takim przypadku wszystkie funkcje komisji uchwalił pełni Prezydium

## § 27

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

## § 28

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub jego części otwiera Prezes Zarządu lub inny członek Zarządu

Otwierający obrady przeprowadza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części. Do czasu wyboru członków komisji mandatowo-skrutacyjnej głosy liczą członkowie Rady Nadzorczej.

2. Po przeprowadzeniu wyborów Prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia. Jeżeli Prezydium inaczej nie postanowi do kompetencji Zastępcy Przewodniczącego należy czasowe zastępowanie Przewodniczącego w prowadzeniu obrad, prowadzenie listy osób zgłaszających się do głosu, komunikowanie się z komisjami, zaś do uprawnień sekretarza należy nadzór nad prowadzeniem listy obecności i potwierdzanie zaprotokołowanych obrad.
3. Przewodniczący może zwrócić się do członka Prezydium o wykonanie określonych czynności związanych z prowadzeniem obrad lub głosowaniem.

#### § 29

1. Przewodniczący odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu. Walne Zgromadzenie większością głosów może skreślić z porządku obrad określone sprawy lub zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
2. Po ewentualnym skreśleniu lub zmianie kolejności spraw, porządek obrad zostaje poddany pod głosowanie. Przyjęcie porządku obrad następuje zwykłą większością głosów.
3. W przypadku Walnego Zgromadzenia odbywanego częściami każda z części Walnego Zgromadzenia może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, jednakże nie może skreślić z porządku obrad poszczególnych spraw oraz nie może odłożyć ich do następnego posiedzenia, a także odroczyć swych obrad.

#### § 30

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.
2. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części przedstawia protokół stwierdzający prawomocność odbywanego Walnego Zgromadzenia lub jego części, pod względem prawidłowości zwołania i ilości uczestniczących członków Spółdzielni oraz zdolności do podejmowania uchwał.
3. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady Walnego Zgromadzenia lub jego części referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd Spółdzielni.
4. Po zreferowaniu sprawy Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części otwiera dyskusję, w pierwszej kolejności udzielając głosu osobom zgłaszającym pytania.

5. Wystąpienie w dyskusji nie może trwać dłużej niż 3 minuty. W uzasadnionych przypadkach Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części może przedłużyć czas wystąpienia do 5 minut.
6. W razie przekroczenia dopuszczalnego czasu przemówienia lub odbiegnięcia od tematu Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części zwraca mówcy uwagę, a jeżeli okaże się ona bezskuteczna odbiera mówcy głos.

#### § 31

1. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części udziela głosu w dyskusji wg kolejności zgłoszeń. Przewodniczący może odmówić głosu osobie, która w tej samej sprawie zabierała już głos dwukrotnie.
3. Poza kolejnością Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części 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, a także zaproszonym gościom.

#### § 32

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

#### § 33

1. Po wyczerpaniu listy mówców oraz w przypadku przyjęcia wniosku określonego w § 32 Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części, udziela głosu Przewodniczącemu komisji uchwał i wniosków w celu przedstawienia projektów uchwał
2. Uchwały przyjmowane są zwykłą większością głosów chyba, że właściwe przepisy lub Statut wymagają dla przyjęcia danej uchwały kwalifikowanej większości głosów.

#### § 34

1. Głosowanie jest jawne. Głosowanie jawne odbywa się w sprawie każdej uchwały oddzielnie przez podniesienie ręki na wezwanie Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia lub jego części: „kto jest za uchwałą”, a następnie: „kto jest przeciw uchwale” a następnie „ kto się wstrzymał”
2. Głosowanie tajne przeprowadza się tylko w sprawie wyborów i odwołania członków organów Spółdzielni oraz delegata na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona. Ponadto tajne głosowanie możliwe jest w przypadku:
  - 1) udzielenia absolutorium członkom Zarządu, w warunkach określonych w pkt. 2,
  - 2) w innych sprawach, gdy z wnioskiem takim wystąpi co najmniej 1/5 Członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu lub jego części po przegłosowaniu zwykłą większością w głosowaniu jawnym.
3. Głosowanie tajne zarządza Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części. Głosowanie tajne odbywa się przy pomocy kart do głosowania, ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni i z oznaczeniem uchwały, której głosowanie dotyczy. Uprawnieni do głosowania, głosujący za uchwałą wpisują na karcie do głosowania wyraz „ZA”, a głosujący przeciw uchwale wyraz „PRZECIW”.
4. Komisja mandatowo-skrutacyjna oblicza głosy oraz ogłasza wynik głosowania, na podstawie którego Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części stwierdza, czy uchwała została przyjęta. Wynik głosowania i stwierdzenie Przewodniczącego powinno być odnotowane w protokole Walnego Zgromadzenia lub jego części w odniesieniu do każdej uchwały oddzielnie.
5. W przypadku głosowania tajnego nad zgłoszonymi kandydatami do Rady Nadzorczej Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu odbywanym w częściach członkowie komisji mandatowo-skrutacyjnej dokonują zebrania i zliczenia głosów oddanych na poszczególnych kandydatów, ponadto zobligowani są do sporządzenia protokołu z głosowania na tejże części oraz do zabezpieczenia wyników wyborów poprzez złożenie protokołów i głosów w zamkniętych kopertach. Wyników z poszczególnych części nie ogłasza się aż do ostatniej

części Walnego Zgromadzenia Członków. Przed zamknięciem obrad Walnego Zebrania Przewodniczący ostatniej części podaje wyniki głosowania tajnego.

6. Przewodniczący na ostatniej części Walnego Zgromadzenia podaje cząstkowe i zsumowane wyniki głosowań nad poszczególnymi uchwałami ze wszystkich części Walnego Zgromadzenia.

#### § 35

1. Wnioski w sprawach nie objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części mogą być zgłaszane przez jego uczestników tylko w punkcie „Wolne wnioski”. W sprawach tych może być przeprowadzona dyskusja z ograniczeniem czasu przemawiania, ustalonym przez Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia lub jego części.
2. Zgłoszone wnioski wpisuje się do protokołu. Nie mają one charakteru uchwał obowiązujących członków Spółdzielni w rozumieniu art. 42 § 1 Prawa Spółdzielczego.

#### § 36

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków, jeżeli zostało prawidłowo zwołane. Także w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
2. Uchwałę uważa się za podjętą przez Walne Zgromadzenie, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
3. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów z wyjątkiem spraw, dla których ustawa wymaga większości kwalifikowanej, a mianowicie:
  - 1) większości 3/4 głosów dla uchwały w przedmiocie likwidacji Spółdzielni i przywrócenia działalności spółdzielni po jej postawieniu w stan likwidacji,
  - 2) większości 2/3 głosów dla uchwały w przedmiocie zmiany statutu, odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji oraz połączenia Spółdzielni.
4. W przypadku Walnego Zgromadzenia odbywanego częściami uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
5. W przypadku Walnego Zgromadzenia odbywanego częściami o przyjętych lub nie przyjętych przez Walne Zgromadzenie uchwałach Zarząd informuje członków pisemnie poprzez ogłoszenie w Biuletynie Spółdzielni w ciągu 30 dni od zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

## § 37

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków i wszystkie organy Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może w trybie określonym w art. 42 Prawa Spółdzielczego wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia, jeżeli jest ona sprzeczna z ustawą, postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
4. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 3 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie. Za termin uważa się dzień wydania Biuletynu Spółdzielni, o którym traktuje § 36 ust. 5.
5. 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.

## § 38

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz Walnego Zgromadzenia lub jego części. Jeżeli podjęte przez Walne Zgromadzenie lub jego części uchwały stanowią załącznik do protokołu, Przewodniczący i Sekretarz Walnego Zgromadzenia lub Przewodniczący i Sekretarze poszczególnych części podpisują także te uchwały.
2. Protokoły, sprawozdania i inne materiały dotyczące obrad i głosowań przechowuje Zarząd Spółdzielni przez okres 10 lat.
3. Przebieg Walnego Zgromadzenia lub jego części może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz o czym członkowie biorący udział w Walnym Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

4. Na protokół z Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części.

## Rozdział 2. RADA NADZORCZA

### § 39

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni w głosowaniu tajnym, na okres 3 lat z zachowaniem proporcjonalności po jednym członku na każde osiedle (wg. Zakresu terytorialnego podziału członków objętych daną częścią Walnego Zgromadzenia z dnia 20.04.2017 r. Znak. OS/0122/2/2017/WZ.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia z podaniem:
  - imienia i nazwiska PESEL oraz miejsca zamieszkania kandydata,
  - Do przyjęcia kandydatury wymagane jest uzyskanie pisemnego poparcia co najmniej 10 członków Spółdzielni. Poparcie kandydata powinno zawierać następujące dane członków: imiona i nazwiska, numery pesel, adres zamieszkania oraz własnoręczne podpisy.
4. Do zgłoszenia, o którym mowa w ust. 6 należy dołączyć pisemne oświadczenie kandydatów wyrażające zgodę na kandydowanie oraz informacje w przedmiocie:
  - zatrudnienia w Spółdzielni,
  - prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
  - liczby kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej,
  - pozostawaniu z członkami Zarządu, kierownikami oraz pracownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni, w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
5. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej, jeśli nie pełnili funkcji członka Rady przez dwie kolejne kadencje.
6. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie. Lista ta jest poddawana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
7. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona oraz miejsca zamieszkania kandydatów w

kolejności alfabetycznej, dla każdej części Walnego Zgromadzenia. Na karcie umieszcza się informacje o części Walnego Zgromadzenia, w którym mają prawo uczestniczyć kandydaci i liczbie miejsc w Radzie Nadzorczej przypadającej na daną część Walnego Zgromadzenia. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej. Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany do zorganizowania miejsca umożliwiającego członkowi spółdzielni oddanie głosu w sposób tajny.

8. Głosujący stawia znak X przy nazwisku osoby, na którą głosuje.
9. Głos jest nieważny, jeżeli:
  - karta wyborcza jest przekreślona,
  - karta wyborcza zawiera więcej nazwisk z zaznaczonym znakiem X od liczby miejsc przypadających do obsadzenia w Radzie Nadzorczej,
  - karta wyborcza zawiera więcej nazwisk z zaznaczonym znakiem X od liczby miejsc przypadających do obsadzenia przez daną część Walnego Zgromadzenia, chociażby w przypadku jednej części pomimo, że liczba nazwisk z zaznaczonym znakiem X jest mniejsza lub równa liczbie miejsc do obsadzenia w Radzie Nadzorczej.
10. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna ostatniej części Walnego Zgromadzenia, która z tych czynności sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
11. Za wybranych do Rady Nadzorczej uważa się tych kandydatów, którzy otrzymali kolejno najwięcej ważnych głosów, przy czym wyniki głosowania ustala się odrębnie dla każdej części Walnego Zgromadzenia.
12. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów o ostatecznym wyborze decyduję w drodze losowania Przewodniczący ostatniej części Walnego Zgromadzenia. Losowanie odbywa się w ten sposób, iż na zamkniętych kartach wypisują się imiona i nazwiska osób, które uzyskały równą liczbę głosów i Przewodniczący wyciąga jedną kartę. Ten kandydat traktowany jest jako uzyskujący największą liczbę głosów.

#### § 40

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej oraz komisji odbywają się co najmniej raz w miesiącu.
2. Członkowie Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej (plenum, prezydium komisjach) otrzymują zryczałtowane miesięczne wynagrodzenie bez względu na ilość posiedzeń w miesiącu ustalone procentowo od minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U.Nr 200 poz.1679 z późniejszymi zmianami), które nie może być większe od minimalnego wynagrodzenia.
3. Zryczałtowane miesięczne wynagrodzenia ustala się następująco:



- Przewodniczący Rady Nadzorczej - 50%

- Członkowie Rady Nadzorczej - 40%

4. Jeżeli w danym miesiącu kalendarzowym członek Rady Nadzorczej nie uczestniczył w żadnym z posiedzeń Rady Nadzorczej (plenum, prezydium i komisji), wówczas za dany miesiąc kalendarzowy zryczałtowane wynagrodzenie nie przysługuje.
5. Członkom Rady Nadzorczej dokonuje się potrąceń wynagrodzenia zryczałtowanego za nieobecność na posiedzeniu Rady w wysokości 50%, prezydium 25%, komisji 25 %.
6. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni oraz ich współmałżonkowie. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
7. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub pełnomocnikami w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej.
8. Członkowie Rady Nadzorczej oraz osoby pozostające z członkami Rady Nadzorczej w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej nie mogą zajmować się działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni.
9. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności. W takim wypadku najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.
10. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje .
11. Kadencja Rady Nadzorczej rozpoczyna się od następnego dnia po zakończeniu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, które dokonało wyboru Rady Nadzorczej, a kończy się z dniem odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia w trzecim roku po wyborach, którego porządek obrad obejmuje wybór Rady Nadzorczej.
12. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, mandat do końca kadencji otrzymuje członek, który w wyborach do Rady Nadzorczej danej części otrzymał kolejną największą ilość głosów. W przypadku wystąpienia kilku kandydatów posiadających jednakową ilość głosów o wyborze na członka Rady Nadzorczej . W razie braku kandydata na przyjęcie mandatu członka Rady Nadzorczej przeprowadza się wybory uzupełniające na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

#### § 41

1. Rada Nadzorcza powołuje Prezydium w składzie:

- Przewodniczący,
- Zastępca,
- Sekretarz.

Ukonstytuowane w ten sposób Prezydium organizuje pracę Rady Nadzorczej.

2. Rada Nadzorcza powołuje spośród swego grona Komisję Rewizyjną oraz inne komisje stałe i doraźne.
3. Szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków.

## § 42

### **Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:**

- 1) Uchwalanie planów gospodarczych, programów budownictwa mieszkaniowego i programów działalności społecznej i kulturalnej,
- 2) Nadzór i kontrola nad działalnością Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1/ badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
  - 2/ nadzorowanie i kontrola sposobu przeprowadzania w Spółdzielni postępowań o udzielenie zamówienia na wykonanie robót budowlanych lub usług przez wykonawców zewnętrznych,
  - 3/ nadzorowanie i kontrola organizowanych przez Spółdzielnię przetargów na zbycie praw do lokali,
  - 4/ dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych – ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
  - 5/ przeprowadzenie kontroli sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 3) Powoływanie biegłego rewidenta dla zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- 4) Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 5) Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 6) Zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 7) Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 8) Składanie Walnemu Zgromadzeniu lub jego części sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 9) Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 10) Wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców,
- 11) Uchwalanie regulaminów, z wyjątkiem regulaminów zastrzeżonych do kompetencji

- Walnego Zgromadzenia lub jego części lub do kompetencji Zarządu,
- 12) Uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych, a także ustalanie stawek opłat za lokale oraz odpisów na fundusz remontowy i fundusz społeczno - kulturalny, zgodnie z zatwierdzonym na dany rok planem kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
  - 13) Podejmowanie uchwał w sprawach wykluczenia lub wykreślenia członka ze Spółdzielni,
  - 14) Podejmowanie uchwał o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 15) Podejmowanie uchwał w sprawach zawieszenia członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności,
  - 16) Podejmowanie – na wniosek większości właścicieli lokali zamieszkujących w budynku (budynkach), obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej – uchwał w sprawie zwiększenia obciążeń właścicieli lokali użytkowych położonych w tym budynku, z tytułu eksploatacji nieruchomości wspólnej,
  - 17) Wykonywanie innych czynności przewidzianych w postanowieniach Statutu,
  - 18) Ustalanie liczby części i zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
  - 19) Skorygowanie w danej nieruchomości opłat eksploatacyjnych i odpisów na remonty, celem rozliczenia niedoborów lub nadwyżek, pochodzących z ubiegłego roku,
  - 20) Wyrażanie zgody na zaciąganie kredytu przez Zarząd Spółdzielni,
  - 21) Wyrażenia zgody na udzielenie pełnomocnictwa przez Zarząd.

### Rozdział 3. ZARZĄD

#### § 43

1. Zarząd składa się z trzech osób:
  - Prezesa – Prezes Spółdzielni
  - Zastępcy Prezesa – Zastępca Prezesa Spółdzielni
  - Członka Zarządu
2. Prezes Zarządu musi posiadać wykształcenie wyższe oraz pełną zdolność do czynności prawnych . Wymogi dla pozostałych członkowie Zarządu określa regulamin Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza powołuje i odwołuje członków Zarządu.  
 Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.  
 Odwołania dokonuje się większością głosów 2/3 przy zachowaniu quorum 2/3 wszystkich członków. Powołanie następuje zwykłą większością głosów spośród zgłoszonych kandydatów.

4. Członkowie Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach. Dotyczy to także osób pozostające z członkiem Zarządu w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki w których:
  - 1) inny podmiot prowadzi działalność, konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
  - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
6. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w spółdzielni Rada Nadzorcza Spółdzielni nawiązuje stosunek pracy - w zależności od powierzonego stanowiska - na podstawie powołania (art. 68 Kodeksu pracy) lub umowy o pracę stosownie do wymogów kodeksu pracy.
7. W razie odwołania członka Zarządu uprawnienie do rozwiązania z nim stosunku pracy przysługuje Zarządowi.
8. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.  
Udzielenie pełnomocnictwa przez Zarząd wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.  
Nie dotyczy to pełnomocnictwa procesowego i pełnomocnictwa do poszczegółnej czynności.
9. Członkowie Zarządu winni przedstawić aktualny dokument poświadczający niekaralność.

#### § 44

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz, podejmując wszelkie działania zmierzające do realizacji jakichkolwiek spraw związanych z bieżącą działalnością.
2. Do szczegółowych zadań Zarządu Spółdzielni należy:

- 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
  - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
  - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
  - 4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu
  - 5) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej, upoważnienie wytypowanych członków Spółdzielni do organizowania działalności społeczno-wychowawczej oraz rozliczania jej kosztów na poszczególnych osiedlach,
  - 6) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 7) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
  - 8) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu Członków;
  - 9) udzielanie pełnomocnictw,
  - 10) nabywanie lub zbywanie środków trwałych, których nabycie lub zbycie nie jest zastrzeżone w statucie do decyzji innych organów Spółdzielni,
  - 11) odpisywanie na straty,
  - 12) występowanie do sądu z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji,
  - 13) zwoływanie Walnego Zgromadzenia Członków lub jego części,
  - 14) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań na podstawie zgody Rady Nadzorczej,
  - 15) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami.
  - 16) w przypadku rozpoczęcia postępowania administracyjnego zmierzającego między innymi do uzyskania pozwolenia na budowę, bądź zgłoszenia zamiaru rozpoczęcia prac remontowych Zarząd jest uprawniony do złożenia oświadczenia woli o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w imieniu: członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawa do lokali mieszkalnych, osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
3. Do kompetencji Zarządu należy ponadto podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w Statucie dla innych organów.
4. Zarząd nie może złożyć oświadczenia woli o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w imieniu członków Spółdzielni posiadający odrębną własność lokali i gruntów będących właścicielami lokali oraz właścicielami lokali niebędących członkami Spółdzielni
5. Szczegółowy zakres kompetencji określa Regulamin Pracy Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.
6. Wynagrodzenie członków Zarządu określa regulamin wynagrodzenia członków zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

**Dział IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZ-SPÓŁDZIELCZE****§ 45**

1. W postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym rozpoznaje się sprawy ze stosunku członkostwa, m.in.:
  - 1) odmowy zamiany mieszkania,
  - 2) odmowy ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu bądź spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności,
  - 3) odmowy przeniesienia własności lokalu na rzecz członka, któremu przysługuje lokatorskie bądź własnościowe prawo do lokalu,
  - 4) odmowy przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 5) podjęcia uchwały o wygaśnięciu prawa w przypadkach określonych w ustawie lub Statucie,
  - 6) zmiany wysokości opłat,
  - 7) odmowy wyrażenia zgody na zmianę sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części
  - 8) odwołanie od regulaminu Rady Nadzorczej, bądź Zarządu Spółdzielni, zaskarżania wskazanych regulaminów.
2. Członkowi przysługuje prawo odwołania w sprawach między członkiem, a Spółdzielnią do organu nadrzędnego nad organem, który podjął uchwałę w przedmiotowej sprawie, w terminie 14 dni od daty otrzymania uchwały, decyzji lub pisma wyjaśniającego, z wyjątkiem postanowień § 5 ust. 4.
3. Organ rozpatrujący odwołanie zobowiązany jest rozpatrzyć sprawę w terminie 3 miesięcy. O sposobie załatwienia należy zawiadomić zainteresowanego w terminie czternastu dni od dnia podjęcia uchwały wraz z uzasadnieniem lub decyzji. Powyższy termin nie dotyczy odwołań do Walnego Zgromadzenia Członków.
4. Decyzja organu odwoławczego jest decyzją ostateczną.

O ile odwołanie nie zostanie wniesione w terminie określonym w ust. 1 decyzja uprawomocnia się i może być wykonana. W stosunku do uchwał Walnego Zgromadzenia decyzja uprawomocnia się, o ile nie zastosowano trybu postępowania wskazanego w art. 42 ustawy Prawo Spółdzielcze.
5. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu określonego w ust. 1, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
6. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrz-spółdzielcze ulega umorzeniu.

## **Dział V. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

### **§ 46**

Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

- 1) fundusz udziałowy,
- 2) fundusz zasobowy,
- 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
- 4) fundusz wkładów budowlanych,
- 5) fundusz wkładów zaliczkowych,
- 6) fundusz remontowy,
- 7) fundusz na spłatę kredytów i odsetek.

Spółdzielnia może tworzyć także inne fundusze celowe na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni oraz także fundusze celowe przewidziane w odrębnych przepisach. Zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają szczegółowe regulaminy zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.

### **§ 47**

1. Rozdział nadwyżki bilansowej każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia Członków.
2. Nadwyżka bilansowa może zasilać między innymi fundusze statutowe Spółdzielni lub może być przeznaczona na cele określone w art. 5 ust. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### **§ 48**

Stratę bilansową pokrywa się z funduszy wg następującej kolejności:

- 1) fundusz zasobowy,
- 2) fundusz udziałowy,
- 3) fundusz remontowy.

### **§ 49**

1. Roszczenia byłego członka Spółdzielni do części funduszu zasobowego i pozostałego majątku Spółdzielni są wymagalne po otwarciu likwidacji lub upadłości i według zasad obowiązujących w tym zakresie.

2. Wysokość partycypacji byłych członków w majątku Spółdzielni jest proporcjonalna do wysokości wniesionych przez nich udziałów oraz czasu, w jakim udziały te zasilały fundusze Spółdzielni.
3. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy za wyjątkiem okresu rozliczeniowego kosztów centralnego ogrzewania, kosztów zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzenia ścieków. Po zakończeniu roku obrachunkowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe, w tym bilans i rachunek wyników. Roczne sprawozdanie podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym przedmiocie podejmuje Rada Nadzorcza.
4. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenia Członków. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej w formie uchwały.

#### § 50

1. Podstawową jednostką gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni jest nieruchomość zabudowana, stanowiąca przedmiot oddzielnej uchwały Zarządu, podjętej na podstawie art. 42 i 43 ustawy o spółdzielniach, zwana dalej „nieruchomością”.
2. Od dnia ustanowienia w nieruchomości, o której mowa w ust. 1, odrębnej własności co najmniej jednego lokalu, nieruchomość ta staje się „nieruchomością wspólną” w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali.
3. Spółdzielnia obowiązana jest do prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji przychodów i kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją tej nieruchomości, w tym również ewidencji wpływów i wydatków na poczet funduszu remontowego.

#### § 51

1. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, o których mowa w § 50 ust. 1 Statutu, zalicza się w szczególności:
  - 1) opłaty za użytkowanie wieczyste, obciążające tę nieruchomość,
  - 2) podatek od nieruchomości, obciążający tę nieruchomość,
  - 3) koszty ubezpieczenia budynku,
  - 4) koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych,
  - 5) koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych i wejść do budynku,
  - 6) koszty sprzątania części wspólnych nieruchomości,
  - 7) koszty centralnego ogrzewania części wspólnych budynku,
  - 8) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
  - 9) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
  - 10) koszty remontów i konserwacji budynku,



- 11) koszty obowiązkowych przeglądów budynku i badań sprawności instalacji technicznych budynku, określonych w prawie budowlanym,
  - 12) koszty remontów i konserwacji anteny zbiorczej
  - 13) koszty utrzymania terenów zielonych, chodników i dróg dojazdowych,
  - 14) koszty remontów i konserwacji instalacji gazowej,
  - 15) koszty remontów i konserwacji instalacji elektrycznej.
2. Wymienione w ust. 1 koszty utrzymania nieruchomości, w zakresie stanowiącym – w rozumieniu art. 3 pkt 7a i 8 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane /Dz.U. z 2016 r. poz. 290 z późn. zm./ – przebudowę lub remont substancji budowlanej budynku lub znajdujących się w nim instalacji i urządzeń technicznych, finansowane są w ciężar funduszu remontowego, natomiast w zakresie napraw i bieżącej konserwacji – w ciężar opłaty eksploatacyjnej, uiszczanej przez użytkowników lokali położonych w obrębie danej nieruchomości.
  3. Do pożytków i innych przychodów uzyskiwanych z nieruchomości zalicza się w szczególności przychody z tytułu:
    - 1) dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub elewacji budynku pod urządzenia reklamowe,
    - 2) wynajmu pomieszczeń stanowiących część wspólną budynku,
    - 3) dzierżawy albo najmu niezabudowanej części nieruchomości wspólnej pod budynki lub urządzenia handlowo – usługowe,
    - 4) dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub pomieszczeń wspólnych pod anteny przekaźnikowe sieci komórkowych lub urządzenia odbiorcze telewizji kablowej,
    - 5) wypłaty odszkodowań przez firmy ubezpieczeniowe,
    - 6) opłaty otrzymywane za korzystanie ze służebności gruntowych, obciążających daną nieruchomość.
  4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości pozostającej w zarządzie spółdzielni, a przychodami z opłat za używanie lokali, o których mowa w § 95 statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.
  5. Rada Nadzorcza może w formie uchwały skorygować w danej nieruchomości opłaty eksploatacyjne i odpisy na remonty, celem rozliczenia niedoborów lub nadwyżek, pochodzących z roku ubiegłego.

## § 52

1. Do kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności, zalicza się w szczególności:
  - 1) koszty centralnego ogrzewania,
  - 2) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
  - 3) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
  - 4) Koszty utrzymania terenów zielonych
  - 5) koszty remontów i konserwacji tego lokalu,

- 6) koszty okresowych przeglądów znajdujących się w lokalu instalacji technicznych,
- 7) koszt podatku od nieruchomości, w części odpowiadającej udziałowi lokalu w nieruchomości wspólnej,
- 8) koszty wymiany i legalizacji urządzeń pomiarowych lub podzielników, mierzących dostawy mediów do lokalu
- 9) inne ustalone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

### § 53

1. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty, których nie można powiązać z bezpośrednimi kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi ani też z kosztami prowadzonej przez Spółdzielnię innej działalności gospodarczej, stanowią koszty ogólne Spółdzielni. Zasady podziału kosztów ogólnych Spółdzielni na poszczególne rodzaje działalności i nieruchomości pozostające w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą wskazujący zasady rozliczania kosztów GZM i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za lokale o ile przepisy podatkowe nie stanowią inaczej.
2. W przypadku powstania wspólnoty mieszkaniowej w trybie art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub na mocy art. 26 w/w ustawy, mają zastosowanie przepisy o własności lokali. Wówczas wszyscy członkowie Spółdzielni i użytkownicy lokali tej nieruchomości zobowiązani są do spłaty ewentualnego ujemnego salda funduszu remontowego oraz do rozliczenia pozostałych kosztów eksploatacji (c.o., wody i kanalizacji, etc.), w terminie wskazanym przez Spółdzielnię.

## CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

### **Dział VI ZAWIERANIE UMÓW O USTANOWIENIE PRAWA DO LOKALI MIESZKALNYCH**

### § 54

1. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność numerów tych umów, a następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do uzyskania prawa odrębnej własności lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd

terminie przystąpi do przetargu o ustanowienie prawa odrębnej własności tego lokalu oraz dokona wpłaty kwoty równej wartości rynkowej lokalu.

3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 2 członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
4. W przypadku braku członków zainteresowanych otrzymaniem mieszkania Zarząd Spółdzielni, za zgodą Rady Nadzorczej może ogłosić przetarg nieograniczony. Ogłoszenie przetargu winno nastąpić nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej oraz przez zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.  
Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto-księgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
5. Szczegółowe zasady ustalania list umów oraz przeprowadzania przetargów na uzyskanie praw do lokalu określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

## **Rozdział 1. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO**

### **§ 55**

1. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem, a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

Jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu ma należeć do obojga małżonków i oboje są członkami Spółdzielni, umowa powinna być zawarta na rzecz obojga małżonków.

6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Spółdzielnia może ustanowić na rzecz ponownie przyjętego do Spółdzielni członka spółdzielcze lokatorskie prawo do zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu, jeśli ustały przyczyny będące podstawą do pozbawienia go członkostwa i wygaśnięcia prawa do lokalu mieszkalnego oraz żadna z osób uprawnionych, o których mowa w § 57 ust. 4 Statutu nie wystąpiła z roszczeniem o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania. Przed zawarciem umowy o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek zobowiązany jest uregulować zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokalu i zwrócić koszty sądowe poniesione przez Spółdzielnię, jeżeli takie występują.

#### § 56

1. Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności, powinna zobowiązać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego umową,
  - 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) inne zasady wynikające z regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
2. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
4. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i o zawarcie umowy z dotychczasowym numerem przysługuje małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, pod warunkiem, iż złożą deklarację w terminie 1 roku.

#### § 57

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego nie zachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w ust. 2 roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje dzieciom i innym osobom bliskim.
4. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłym członkiem małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

## § 58

1. W przypadku śmierci jednego z małżonków, spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten jeżeli, nie jest członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 1 roku od dnia śmierci współmałżonka.
2. W przypadku niedokonania czynności, o których mowa w ust. 1 roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przysługuje dzieciom i innym osobom bliskim.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 2 i § 57 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu

nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

#### § 59

1. Z dniem wykreślenia Spółdzielni z rejestru po zakończeniu postępowania upadłościowego bądź likwidacji spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przekształca się w prawo najmu, chyba że nabywcą budynku lub udziału w budynku jest inna spółdzielnia mieszkaniowa.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi lub osobom, o których mowa w § 56 ust. 4, § 57 ust. 3, § 58 ust. 2 przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej Spółdzielni.

### **Rozdział 2. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU**

#### § 60

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności umowa, powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
  - 2) inne postanowienia wynikające z regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą,
  - 3) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę do ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 5) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - 6) zobowiązanie członka do poniesienia kosztów zawarcia umowy notarialnej, założenia księgi wieczystej.
2. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

#### § 61

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 60 ust. 1, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Zbycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą złożenia deklaracji członkowskiej przez nabywcę lub nabywców.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

## § 62

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 60, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

## § 63

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

## § 64

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze

związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

#### § 65

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

#### § 66

Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu może być zawarta przez Spółdzielnię wyłącznie, gdy nieruchomość gruntowa, na której położony jest budynek lub zespół budynków jest własnością lub w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni.

#### § 67

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i 32 ustawy o własności lokali.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Do rozliczeń między właścicielami, o których mowa w ust. 1, a Spółdzielnią stosuje się odpowiednio przepisy kodeksu cywilnego o zniesieniu współwłasności oraz niniejszego Statutu.

### **Rozdział 3. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO**

#### § 68

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.



2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
5. 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.
6. Z osobą nie będącą członkiem Spółdzielni posiadającą spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu Spółdzielnia zawiera umowę określającą min. zasady eksploatacji przedmiotowego lokalu.
7. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa.
8. W razie śmierci członka spadkobierca powinien w terminie do jednego roku od dnia otwarcia spadku, przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku, a jeżeli postępowanie sądowe o to stwierdzenie nie zostało zakończone w terminie, złożyć dowód jego wszczęcia.
9. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku.
10. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, wówczas mogą oni:
  - 1) dokonać działu spadku stwierdzającego, któremu ze spadkobierców przypadło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Spadkobierca ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską,
  - 2) wyznaczyć spośród siebie w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa. W razie bezskutecznego upływu tego terminu następuje wyznaczenie pełnomocnika w sądowym postępowaniu nieprocesowym. Z wnioskiem w tej sprawie powinni wystąpić do

sądu spadkobiercy w terminie piętnastu miesięcy od dnia otwarcia spadku, a po tym terminie z wnioskiem tym występuje do sądu Spółdzielni.

11. Pełnomocnik /przedstawiciel/ uprawniony jest do udziału w Walnym Zgromadzeniu Członków ,ale jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, to nie przysługuje mu czynne i bierne prawo wyborcze, ani prawo udziału w głosowaniach.

#### § 69

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 76, 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, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio.

### **Dział VII UŻYTKOWANIE LOKALI I OPŁATY**

#### § 70

Lokal może być używany wyłącznie z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe, a w przypadku przeznaczenia na cele użytkowe wyłącznie za zgodą Spółdzielni.

#### § 71

Szczegółowe zasady używania lokali w budynkach Spółdzielni, zasady porządku domowego, określenie dokładnych zasad trybu i sposobu rozliczania opłat, kosztów zużycia mediów określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

#### § 72

Członkowie Spółdzielni w pełni pokrywają ponoszone przez Spółdzielnię koszty związane z jej działalnością.

#### § 73

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawa do lokali mieszkalnych, są obowiązani uczestniczyć w kosztach związanych z eksploatacją i

utrzymaniem nieruchomości w części przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w kosztach związanych z utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni zgodnie z postanowieniami Statutu. Od członka będącego właścicielem lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, Spółdzielnia może żądać wpłat na fundusz remontowy.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, związanych z budową zgodnie z postanowieniami Statutu. Od chwili wydania im lokali uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2.
5. Członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych, w tym garaży wnoszą opłaty, o których mowa w ust. 1 i 2.

#### § 74

Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w kosztach związanych z utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Są oni również obowiązani uczestniczyć w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, w części nie pokrytej pożytkami i innymi dochodami z tych nieruchomości. Właściciele lokali niebędący członkami mają obowiązek świadczenia na rzecz funduszu remontowego.

#### § 75

1. Członkowie Spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, o ile uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.

2. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

#### § 76

1. Za opłaty, o których mowa w § 72 i § 73, solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni odpowiadają:
  - 1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
  - 2) osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 3) osoby pełnoletnie zameldowane na pobyt stały/ nawet w przypadku czasowego wymeldowania.
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zameldowania lub faktycznego korzystania z lokalu.

#### § 77

1. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 72 ust. 1,2 i § 73, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
2. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1, 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.
3. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.

#### § 78

1. Koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi odnoszone są do lokalu, przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z dostawą mediów i usług, utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego budynku umożliwiającego jego odtworzenie, partycypacją w kosztach administracji i zarządu nieruchomością oraz działalnością społeczną i oświatowo - kulturalną. Rozliczenie kosztów następuje zgodnie z ust. 6.

2. Koszty związane z gospodarką lokalami użytkowymi i mieszkalnymi, w których prowadzona jest działalność gospodarcza odnoszone są do lokalu, przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z dostawą mediów i usług, utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego budynku umożliwiającego jego odtworzenie, partycypacją w kosztach administracji i zarządu nieruchomością oraz działalnością społeczną i oświatowo - kulturalną. Rozliczenie kosztów następuje zgodnie z ust. 6.
3. Wszystkie koszty powstałe w czasie i w związku z prowadzonym procesem inwestycyjnym rozlicza się zgodnie z ust. 6.
4. Koszty związane z prowadzeniem wykonawstwa własnego, działalnością handlową, usługową i oświatową odnoszone są do kosztów danej działalności.
5. Szczegółowe zasady rozliczania poszczególnych opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
6. Oszacowanie kosztów na jednostkę fizyczną /osoba, powierzchnia, wskazania urządzenia pomiarowego, podzielnika kosztów, standardu wyposażenia budynku i mieszkania, charakteru lokalu, lokalizacji/ i wynikających z tego opłat przy uwzględnieniu zatwierdzonego planu gospodarczego i zawartych umów oraz realizacja powyższych ustaleń leży w gestii Zarządu.
7. Rada Nadzorcza może uchwałą ustalić pobieranie indywidualnych opłat od członków za czynności nie ujęte w kosztach działalności Spółdzielni.

#### § 79

Członkowie uczestniczą w spłacie kredytu i odsetek zaciągniętego na budowę ich zadania inwestycyjnego przypadającego na ich lokal, w wysokości i na warunkach wynikających z zawartej umowy z kredytodawcą lub innych unormowań prawnych umożliwiających obsługę zadłużenia w przewidzianym terminie.

#### § 80

1. Opłaty, o których mowa w § 72 i § 73 członek, osoba niebędąca członkiem posiadająca własnościowe prawo do lokalu oraz właściciel uiszcza co miesiąc do 20-go każdego miesiąca.
2. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 72 i § 73 Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. Odsetki za zwłokę nalicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności.
3. Członek nie może samowolnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do Spółdzielni.
4. Dodatkowe wyposażenie lokalu stanowi własność członka i podlega rozliczeniu przez członka opuszczającego z członkiem obejmującym lokal. W przypadku braku porozumienia,

pośrednikiem jest Zarząd Spółdzielni tylko w zakresie wydanych zezwoleń na dodatkowe wyposażenie.

5. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokalu oraz rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale z tytułu kosztów odnowienia, zużycia urządzeń oraz ponadnormatywnego wyposażenia lokalu, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **Dział VIII PRZENOSZENIE WŁASNOSCI LOKALI**

### **§ 81**

Ustanowienie odrębnej własności lokalu możliwe jest po zaistnieniu następujących warunków:

- 1) uregulowaniu stanu prawnego nieruchomości, na której posadowiony jest budynek obejmujący lokal objęty żądaniem ustanowienia odrębnej własności prawem o charakterze jednorodztajowym (własność albo użytkowanie wieczyste), jeżeli w skład nieruchomości wspólnej wchodzi więcej niż jeden budynek po uregulowaniu stanu prawnego względem wszystkich tych nieruchomości.,
- 2) określenie przedmiotu odrębnej własności lokali poprzez podjęcie ostatecznych uchwał o określeniu przedmiotu odrębnej własności lokali przez Zarząd Spółdzielni.

### **§ 82**

Z żądaniem ustanowienia odrębnej własności mogą wystąpić osoby, które spełniają łącznie następujące wymogi:

- 1) Złożyć pisemny wniosek zawierający dane, o których mowa w § 86 Statutu,
- 2) Przysługuje im jeden z wymienionych niżej tytułów do lokalu:
  - 1/ spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2/ spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, w tym garażu.

### **§ 83**

Wniosek o realizację roszczenia z niniejszego działu winien być złożony w formie pisemnej do Zarządu Spółdzielni, a nadto zawierać:

- 1) imię i nazwisko oraz imiona rodziców wnioskodawcy, adres zamieszkania, numer (PESEL) oraz rodzaj, serię i numer dokumentu tożsamości, jeżeli wniosek składany jest przez małżonków winien zawierać dane określone wyżej, a odnoszące się do tej osoby. Jeżeli wniosek składa osoba prawna dane określone w ustępie powyższym winny zawierać dokładne określenie nazwy osoby prawnej jej siedzibę oraz numer identyfikacji podatkowej,
- 2) określenie prawa do lokalu podlegającego przewłaszczeniu oraz jego położenie,
- 3) podpis wnioskodawcy, jeżeli wnioskodawcą jest osoba nie posiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych wniosek podpisuje jej przedstawiciel ustawowy upoważniony w myśl

kodeksu rodzinnego i opiekuńczego do reprezentacji takiej osoby przy czynnościach przekraczających zwykły zarząd majątkiem tej osoby. W powyższych przypadkach do wniosku załączyć należy prawomocne postanowienie sądu, zezwalające na dokonanie takiej czynności odnośnie majątku osoby nie posiadającej pełnej zdolności do czynności prawnych. Za osobę prawną wniosek podpisuje organ upoważniony do jej reprezentacji przez odpowiednie przepisy.

#### § 84

1. Wnioski złożone w trybie postanowień niniejszego działu kierowane są do Zarządu Spółdzielni. Zarząd rozpatruje je niezwłocznie, nie później niż w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia zawiadamiając uprawnionego lub uprawnionych na piśmie w terminie 14 dni od powzięcia decyzji w tym przedmiocie o sposobie jego rozstrzygnięcia.
2. W przypadku odmowy uznania roszczenia zawiadomienie powinno zawierać zwięzłe przyczyny jego nieuwzględnienia. Do postępowania odwoławczego w przedmiocie odmowy uznania roszczeń określonych w niniejszym rozdziale oraz kwestii związanych z ustaleniem należności podlegających wniesieniu na rzecz Spółdzielni, od których uzależniona jest dopuszczalność ich realizacji stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrz- spółdzielczym.
3. W zawiadomieniu powyższym, w przypadku uznania roszczenia za uzasadnione, wskazuje się rozmiar oraz zakres ciężarów, jakie winien ponieść ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu objętego wnioskiem, a także sposób i termin ich zaspokojenia.
4. W przypadku, gdy w chwili złożenia wniosku toczy się postępowanie wewnątrz-spółdzielcze albo sądowe związane z nabyciem określonego prawa względem lokalu, rozpatrzenie wniosku pozostawia się do czasu jego zakończenia i ustalenia osób uprawnionych.
5. Spółdzielnia zawiadamia osobę ubiegającą się o przeniesienie własności lokalu o czasie i miejscu zawarcia stosownego aktu notarialnego po stwierdzeniu wypełnienia obowiązków, o których mowa w ust.3.

#### § 85

1. Wartość rynkową lokalu określa się na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym dziale stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o prawach i obowiązkach członka względem Spółdzielni.

### **Rozdział 1. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU**

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

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 56, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa, uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 72, 73 i 74.

#### § 87

1. Koszty podziału geodezyjnego w części przypadającej na dany lokal, określenia wartości rynkowej lokalu, koszty pozyskania dokumentacji niezbędnej do wyodrębnienia, koszty zawarcia umowy, o której mowa w § 86 ust.1 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
2. Warunkiem podpisania przez Zarząd Spółdzielni umowy notarialnej o przeniesienie odrębnej własności jest dokonanie przez członka wcześniejszej wpłaty wszystkich wymaganych spłat określonych w ust. 1 i opłat wynikających z umowy notarialnej oraz z § 86 Statutu.

### **Rozdział 2. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO LUB GARAŻU**

#### § 88

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, w tym prawo do garażu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 72, 73 i 74.
2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 oraz niezwrócone przez budżet państwa koszty podziału geodezyjnego w części przypadającej na dany lokal, koszty pozyskania dokumentacji niezbędnej do wyodrębnienia, koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i



wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni na rzecz, którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

3. Przepisy § 86 i 87 stosuje się odpowiednio.

#### § 89

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego garażu przy zachowaniu zasady że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 72, 73 i 74.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków, o których mowa w ust. 1 pokrywają, w odpowiednich ułamkowych częściach członkowie, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności.
3. Przepisy § 88 ust.2 i 3 stosuje się odpowiednio.

### **Dział IX NAPRAWY WEWNĄTRZ LOKALI OBCIĄŻAJĄCE CZŁONKÓW LUB SPÓŁDZIELNIĘ**

#### § 90

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy drewnianej stolarki okiennej, która jest pierwotnym wyposażeniem mieszkania, naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody - bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej oraz anteny zbiorczej - z wyjątkiem osprzętu.
2. Spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki odnośnie napraw i wymiany wewnątrz lokalu, poza zakres określony w ust. 1, o ile zapewni na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.
3. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale. Za naprawy wewnątrz lokalu obciążające członków uznaje się:

- 1) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
- 2) naprawy drzwi,
- 3) naprawy urządzeń techniczno – sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
- 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów.

Zasady rozliczeń finansowych, związanych z odnowieniem lokalu oraz zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych i podłóg (w tym wylewek) określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Kwoty wynikające z rozliczenia, o którym mowa w § 77 ust. 6 mogą pomniejszyć wypłacany wkład mieszkaniowy lub budowlany.

4. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych, obciąża członka Spółdzielni.
5. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonywane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

## **Dział X. ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU**

### **§ 91**

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nakłady poczynione przez Spółdzielnię w procesie inwestycyjnym ze środków przyszłych użytkowników lub bezpośrednio przez członków z własnych środków na wyposażenie i wykończenie mieszkań, mające charakter trwały i podnoszący wartość użytkową mieszkania.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań, jeżeli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno - użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.
3. W przypadku zwolnienia lokalu, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań dokonywane są za pośrednictwem Spółdzielni lub bezpośrednio między członkami zwalniającym i otrzymującym lokal.
4. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań w odniesieniu do spółdzielczych lokali własnościowych zbywanych przez członków, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

5. W przypadku, gdy lokal zajmowany na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, wraz z wyposażeniem dodatkowym przekazany jest Spółdzielni, wypłacana członkowi równowartość spółdzielczego prawa do lokalu obejmuje również ekwiwalent za pozostawione wyposażenie dodatkowe, jeżeli jest ono przez Spółdzielnię uznane za przydatne /pod względem użytkowaniem i estetycznym/ do dalszego używania.
6. Jeżeli członek nowo obejmujący zwalniany lokal lub Spółdzielnia nie wyraża zgody na przejęcie dodatkowego wyposażenia lokalu, które nie zostało uznane za przydatne z przyczyn technicznych lub estetycznych, albo którego wartość jest niewspółmiernie wysoka do wartości wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – członek zwalniający lokal obowiązany jest to wyposażenie zabrać, przywracając stan pierwotny lokalu.
7. Szczegółowe zasady rozliczania z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **Dział XI: NAJEM LOKALI**

### **§ 92**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, lokale o innym przeznaczeniu i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym - wolne w sensie prawnym, do których nie ustanowiła spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno – użytkowe lub brak popytu. Najemcami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży mogą być zarówno członkowie, jak i inne osoby fizyczne i osoby prawne.
2. Najemca wybierany jest w drodze wyboru ofert przez Zarząd Spółdzielni według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. W przypadku wystąpienia konieczności zapewnienia określonego rodzaju usług lub działalności handlowej dla członków Zarząd wynajmuje lokal wybranemu najemcy, zapewniającemu realizację powyższego, za zgodą Rady Nadzorczej.

### **§ 93**

W przypadku wielości ofert, o pierwszeństwie w zawarciu umowy najmu decyduje rachunek ekonomiczny.

### **§ 94**

1. Prawa i obowiązki najemcy, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu - określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.
2. Umowa pod rygorem nieważności powinna być sporządzona w formie pisemnej.

3. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1, powinna być nie mniejsza niż koszt utrzymania obiektu.

§ 95

Najemca zobowiązany jest do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem lokalu i urządzeń znajdujących się w nim. Wysokość zabezpieczenia i termin jej wpłaty określa Zarząd.

§ 96

W sprawach nie objętych niniejszym Statutem i umową obowiązują przepisy kodeksu cywilnego.

## **Dział XII WKŁADY**

### **Rozdział 1. PRZEPISY WSTĘPNE**

§ 97

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie części kosztów budowy przypadających na jego lokal. Kwota ta odpowiada różnicy między kosztami budowy lokalu członka, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych /umorzenie części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu/ lub z innych środków.
2. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
3. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1 i 2, rozumie się część kosztów inwestycji przypadających na lokal.
4. Wkład mieszkaniowy członek obowiązany jest wnieść w całości przed zamieszkaniem w lokalu mieszkalnym. Wkład budowlany może być wniesiony w formie zaliczki, wpłaconej przed zamieszkaniem i rat płaconych w trakcie realizacji zadania inwestycyjnego.
5. Wysokość wkładu mieszkaniowego i zaliczki na wkład budowlany oraz rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego i terminy dokonania wpłat określa Zarząd oraz umowa o budowę zawarta z członkami.
6. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego, wszystkie raty, o których mowa w ust. 5 stają się natychmiast wymagalne. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członka rodziny, zstępnych, wstępnych, rodzeństwo i małżonka, a jeżeli prawo do lokalu jest

objęte małżeńską wspólnotą ustawową - również wtedy, gdy przechodzi na zstępnych i wstępnych, współmałżonka i rodzeństwo.

7. Jeżeli ustawa lub Statut używa pojęcia „wartość rynkowa mieszkania”, należy rozumieć, że jest to wartość ustalona przez rzeczoznawcę.
8. Rzeczoznawca majątkowy dokonuje wyceny wartości rynkowej spółdzielczych mieszkań lokatorskich i własnościowych. Koszty wyceny ponosi członek lub osoba ubiegająca się o określenie wartości rynkowej lokalu.

## **Rozdział 2. WKŁADY NA MIESZKANIA Z NOWYCH INWESTYCJI**

### **§ 98**

1. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji mieszkaniowych Rada Nadzorcza uchwała zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Koszty budowy mieszkań oraz wkłady mieszkaniowe i budowlane ustala się dwu-etapowo:
  - 1) wstępnie - w oparciu o planowany koszt budowy wynikający ze zbiorczego zestawienia kosztów zadania inwestycyjnego,
  - 2) ostatecznie - po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego nie później niż w terminie 6 miesięcy od oddania budynku do użytkowania.
3. Przy określeniu kwoty wkładu mieszkaniowego i kwoty zaliczki na wkład budowlany stosuje się warunki wynikające z umów kredytowych, w ramach których było realizowane finansowanie kosztów budowy mieszkania.

## **Rozdział 3. ROZLICZENIE Z TYTUŁU UDZIAŁÓW ORAZ WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH I BUDOWLANYCH**

### **§ 99**

1. W razie ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część.
2. W wypadku wygaśnięcia roszczeń o przyjęcie w poczet członków i zawarciu umowy o budowę lokalu lub braku uprawnionych osób bliskich w wypadku, o którym mowa w ust. 1, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część.
3. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie

wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część.

#### § 100

W przypadku, gdy lokal mieszkalny, z którym związany jest rozliczany wkład mieszkaniowy, jest nadal użytkowany na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo ubiegania się o to prawo, rozliczenie z osobami uprawnionymi następuje pomiędzy osobami którym przysługuje pierwszeństwo ubiegania się o to prawo, a osobami uprawnionymi do otrzymania część wkładu.

#### § 101

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. W przypadku nie dojścia do skutku pierwszego przetargu, Zarząd Spółdzielni ogłasza kolejny przetarg zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą
3. Kwota wkładu mieszkaniowego stanowi różnicę pomiędzy wartością rynkową lokalu wyliczoną na dzień jego opróżnienia, a nominalną kwotą umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na dany lokal. Od tak wyliczonego wkładu odejmuje się nie wniesiony wkład mieszkaniowy. W przypadku gdy nie został spłacony kredyt długoterminowy zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy potrąca się również kwotę kredytu i odsetek do spłaty w wysokości wymaganej zgodnie z ustawą z dnia 30.11.1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych.  
Od tak wyliczonych wkładów mieszkaniowych potrąca się wszystkie należności Spółdzielni określone przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Regulaminem określającym zasady rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu lub ustanowieniem nowego tytułu prawnego do lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię, uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

#### § 102

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia jest obowiązana zwrócić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość prawa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w

stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

2. Kwota wkładu budowlanego stanowi wartość rynkową lokalu wyliczoną na dzień jego opróżnienia. Od tak wyliczonego wkładu odejmuje się nie wniesiony wkład budowlany. W przypadku gdy nie został spłacony kredyt długoterminowy zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy potrąca się również kwotę kredytu i odsetek do spłaty w wysokości wymaganej zgodnie z ustawą z dnia 30.11.1995r. o pomocy państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych, oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych.
3. Od tak wyliczonego wkładu budowlanego potrąca się wszystkie należności Spółdzielni określone przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
4. W sytuacji gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest obciążone hipoteką z wartości własnościowego prawa potrąca się również należności z tytułu obciążenia hipoteką.

#### § 103

Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części lub wkładu budowlanego jest opróżnienie lokalu, wymeldowanie wszystkich osób i przekazanie kluczy do Spółdzielni.

#### §104

1. Przy wypłacie wkładów mieszkaniowych i budowlanych zdającemu członkowi lub spadkobiercom, od wyliczonych wg zasad określonych w niniejszym rozdziale od należnych kwot, potrąca się koszty wyceny lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego, poniesione przez Spółdzielnię.
2. Szczegółowe zasady ustalania i rozliczania wkładów mieszkaniowych i budowlanych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 105

Spółdzielnia nie ma obowiązku poszukiwania spadkobierców, a wypłata wkładu mieszkaniowego następuje na wyraźne żądanie zgłaszających się spadkobierców, w terminie 3 miesięcy od wpłacenia środków finansowych przez następcę prawnego.

#### § 106

1. Rozliczenie z byłym członkiem lub spadkobiercami zmarłego członka, winno być

dokonane:

- 1) z tytułu udziałów - na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego tego roku, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni,
  - 2) z tytułu wkładu mieszkaniowego i budowlanego - na dzień opróżnienia lokalu i zdania opróżnionego lokalu do Spółdzielni, pod warunkiem wymeldowania wszystkich osób dotychczas zamieszkałych w lokalu,
  - 3) z tytułu kwot, wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego - na dzień ustania członkostwa.
2. Warunkiem wypłaty udziałów z funduszu udziałowego jest zdanie opróżnionego lokalu do Spółdzielni lub zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

## **PRZEPISY KOŃCOWE**

### **§ 107**

1. Przez użyte w min. Statucie słowo „Ustawa” - należy rozumieć ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych /Dz. U.2013, poz. 1222 z późn. zmianami/.
2. Określenie „osoba bliska” oznacza: zstępnego, wstępnego, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
3. W sprawach nie uregulowanych nin. Statutem obowiązują przepisy ustaw.
4. Dotychczasowe przydziały zachowują moc, jako swoisty rodzaj umów, o których mowa w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. W rozliczaniu nieruchomości po dniu 31.07.2007r. uwzględnia się salda prowadzone dla poszczególnych nieruchomości od 2004r.



## Spis treści

<b>Część ogólna</b>	<b>2</b>
Dział I – Przepisy wstępne	2
Dział II – Członkowie	3
Rozdział 1 – Prawa i obowiązki członków	3
Rozdział 2 – Wpisowe i udziały	10
Dział III – Organy Spółdzielni	11
Rozdział 1 – Walne Zgromadzenie Członków	11
Rozdział 2 – Rada Nadzorcza	20
Rozdział 3 – Zarząd	24
Dział IV – Postępowanie wewnątrz-spółdzielcze	26
Dział V – Gospodarka Spółdzielni	27
<b>Część szczegółowa</b>	<b>30</b>
Dział VI – Zawieranie umów o ustanowienie prawa do lokali mieszkalnych i zamiana lokali	30
Rozdział 1 – Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	31
Rozdział 2 – Prawo odrębnej własności lokalu	33
Rozdział 3 – Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	35
Rozdział 4 – Zamiana mieszkań	37
Dział VII – Użytkowanie lokali i opłaty	37
Dział VIII – Przenoszenie własności lokali	41
Rozdział 1 - Przeniesienie własności lokalu, , do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	42
Rozdział 2 – Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu	43
Dział IX – Naprawy wewnątrz lokali obciążające członków lub Spółdzielnię	44

Dział X – Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu	45
Dział XI – Najem lokali	46
Dział XII – Wkłady	46
Rozdział 1 – Przepisy wstępne	46
Rozdział 2 – Wkłady na mieszkania z nowych inwestycji	47
Rozdział 3 – Rozliczenia z tytułu udziałów, wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu	48
<b>Przepisy końcowe.</b>	50