

## **STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WĘZEŁ” W GRUDZIĄDZU**

### **SPIS TREŚCI**

	<b>STRONA:</b>
<b>DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE</b>	<b>3</b>
<b>DZIAŁ II. CZŁONKOSTWO, PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW</b>	<b>4</b>
2.1. Członkostwo osób, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu oraz roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i ekspektatywy	4
2.2. Członkostwo właścicieli	6
2.3. Rejestr członków	7
2.4. Ustanie członkostwa	7
2.5. Prawa i obowiązki członków	9
2.6. Postępowania wewnątrzspółdzielcze	11
<b>DZIAŁ III. ORGANY SPÓŁDZIELNI</b>	<b>12</b>
3.1. Walne Zgromadzenie	12
3.2. Rada Nadzorcza	19
3.3. Zarząd	22
3.4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	24
<b>DZIAŁ IV. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI</b>	<b>25</b>
4.1. Zasady ogólne	25
4.2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	25
4.3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	29
4.4. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego	30
4.5. Odrębna własność lokalu	31
4.6. Najem lokalu	33
<b>DZIAŁ V. ZAMIANA LOKALI</b>	<b>33</b>
<b>DZIAŁ VI. ZASADY ROZLICZANIA WKŁADÓW W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU</b>	<b>34</b>
<b>DZIAŁ VII. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI</b>	<b>36</b>
7.1. Zasady ogólne	36
7.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	37
7.3. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu	37

<b>DZIAŁ VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI</b>	<b>38</b>
8.1. Zasady ogólne	38
8.2. Inwestycje mieszkaniowe	39
8.3. Koszty Spółdzielni i opłaty	39
8.4. Remonty i naprawy	42
<b>DZIAŁ IX. WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA</b>	<b>43</b>
<b>DZIAŁ X. PRZEPISY KOŃCOWE</b>	<b>45</b>

## **DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

### § 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „Węzeł” – zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Grudziądz.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
4. Spółdzielnia może posługiwać się skrótem: SM „Węzeł”.

### § 2

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Statutu, ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw.
2. Spółdzielnia może zakładać, przystępować i występować ze związków rewizyjnych oraz związków i organizacji gospodarczych. Decyzję w tym przedmiocie podejmuje Walne Zgromadzenie.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

### § 3

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

### § 4

Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.

### § 5

1. Spółdzielnia prowadzi działalność samodzielnie.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
  - 2) zagospodarowywanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
  - 5) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie.
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 i lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
  - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom niebędącym członkami Spółdzielni.

- 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
- 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 7) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości).

## § 6

1. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 3.
2. Spółdzielnia może współdziałać na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi, w szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych oraz spółki prawa handlowego. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu, przystąpieniu do innych w/w organizacji lub wystąpieniu z nich lub ich likwidacji jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

## **DZIAŁ II. CZŁONKOSTWO, PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW**

### **2.1. Członkostwo osób, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu oraz roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i ekspektatywy**

## § 7

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
  - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 4) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą własności.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2) nabycia ekspektatywy własności,
  - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
  - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
  - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15

- ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
  5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 14, z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.
  6. Jeżeli okoliczności określone w ust. 4 i 5 zaistniały przed dniem 9.09.2017 r., osoba nie będąca członkiem nabywa członkostwo z dniem 9.09.2017 r.
  7. W przypadkach określonych w ust. 1, 2 i 3, Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków, stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
  8. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1, 2, 3 i 4.
  9. Członek Spółdzielni nabywa prawa członka w zakresie opłat od następnego miesiąca po poinformowaniu Spółdzielni o zaistnieniu okoliczności określonych w ust. 1, 2 i 3.
  10. Osoba, o której mowa w ust. 1, 2 i 3 jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w ust. 1, 2 i 3 do złożenia w formie pisemnej lub przesłania pocztą elektroniczną kwestionariusza osobowego zawierającego następujące jego dane:
    - 1) imiona i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej – nazwę i siedzibę,
    - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
    - 3) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej – siedzibę, oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w punkcie 2,
    - 4) PESEL osoby fizycznej, a w przypadku osoby prawnej – NIP,
    - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w punkcie 2,
    - 6) numer telefonu oraz adres e-mail,
    - 7) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.
  11. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 10, członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie, uznaje się, że dane są aktualne.
  12. Powyższe ustępy stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do garażu.
  13. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o nabyciu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.
  14. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywę własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu

rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana jest członkiem Spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze.

15. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 14 i pozostają członkami Spółdzielni.

## **2.2. Członkostwo właścicieli**

### § 8

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem ust. 12.
3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
4. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji przystąpienia do Spółdzielni.
5. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej.
6. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego:
  - 1) imiona i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej – nazwę,
  - 2) datę i miejsce urodzenia,
  - 3) adres lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
  - 4) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej – siedzibę, oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w punkcie 2,
  - 5) PESEL osoby fizycznej, a w przypadku osoby prawnej – NIP,
  - 6) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w punkcie 2,
  - 7) numer telefonu oraz adres e-mail.
7. W formie pisemnej deklaruje się także w terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności, wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie, uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
8. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu Spółdzielni lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem numeru i daty uchwały o przyjęciu.
9. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta przez Zarząd w ciągu dwóch miesięcy od złożenia deklaracji.
10. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz uchwale odmawiającej przyjęcia, zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
11. Odwołanie wnosi się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale Zarządu odmawiającej przyjęcia. Rada Nadzorcza

powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu trzech miesięcy od jego wniesienia i zawiadomić pisemnie odwołującego się od treści uchwały w ciągu 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

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

### **2.3. Rejestr członków**

#### § 9

1. Zarząd Spółdzielni lub osoba przez niego upoważniona prowadzi w formie elektronicznej rejestr członków zawierający:
  - 1) imiona i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej – nazwę,
  - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
  - 3) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej – siedzibę, oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w punkcie 2,
  - 4) PESEL osoby fizycznej, a w przypadku osoby prawnej – NIP,
  - 5) numer telefonu oraz adres e-mail
  - 6) wysokość wniesionych wkładów,
  - 7) zmiany danych określonych w punktach 1-7,
  - 8) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
  - 9) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr w obecności pracownika Spółdzielni.

### **2.4. Ustanie członkostwa**

#### § 10

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka będącego właścicielem,
- 2) śmierci osoby fizycznej lub ustania osoby prawnej,
- 3) zaistnienia okoliczności, o których mowa w § 13,
- 4) likwidacji Spółdzielni.

#### § 11

1. Członek Spółdzielni będący właścicielem może w każdym czasie wystąpić z niej za wypowiedzeniem.

2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka Spółdzielni, termin wypowiedzenia może być skrócony przez Zarząd do jednego dnia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Członek może cofnąć wypowiedzenie przed jego rozpatrzeniem przez Zarząd Spółdzielni.

#### § 12

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

#### § 13

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
  - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
  - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
  - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
  - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały, chyba że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.
3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje również w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
4. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
5. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 9.09.2017 r. nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.
6. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1-5, Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa, na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.

## **2.5. Prawa i obowiązki członków**

### § 14

#### 1. Członkom Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 15 § 3 Prawa spółdzielczego,
- 2) prawo zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 3) prawo żądania w trybie przewidzianym w ustawie i Statucie, zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
- 4) prawo zgłaszania projektów uchwał na Walne Zgromadzenie. Prawo to może być zrealizowane nie później niż na 15 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia, o ile projekt uchwały popiera co najmniej 10 członków,
- 5) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i Statucie. Prawo to może być zrealizowane nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia,
- 6) prawo do uzyskania, w sposób wskazany w Statucie, informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia oraz prawo zapoznania się z treścią protokołu tego zebrania oraz odpłatnego uzyskania jego odpisu,
- 7) prawo do nieodpłatnego otrzymania odpisu obowiązującego Statutu i regulaminów. Wniosek o otrzymanie odpisu Statutu lub regulaminów Spółdzielnia realizuje w sposób określony w instrukcji wydanej przez Zarząd,
- 8) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
- 9) prawo do przeglądania rocznych sprawozdań finansowych oraz protokołów lustracji, faktur oraz umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi z zastrzeżeniem ust. 3, jak również prawo otrzymania ich odpisu za odpłatnością. Wniosek o otrzymanie odpisu wyżej wymienionych dokumentów Spółdzielnia realizuje w sposób określony w instrukcji wydanej przez Zarząd,
- 10) prawo zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
- 11) prawo ubiegania się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym Statutem,
- 12) prawo współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z urządzeń i usług Spółdzielni,
- 13) prawo żądania zawarcia umowy:
  - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
- 14) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 15) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu, przy jednoczesnym przestrzeganiu obowiązków statutowych,
- 16) korzystanie z innych praw określonych w Statucie,
- 17) prawo do pożytków z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni. Zasady korzystania z pożytków określa Rada Nadzorcza,
- 18) prawo korzystania na Walnym Zgromadzeniu, na własny koszt, z pomocy prawnej lub pomocy eksperta.

2. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 nie obejmują treści protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych albo tajemnicę handlową.
3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego, o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 15

1. Członek obowiązany jest:
  - 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
  - 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
  - 3) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych nieruchomości i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z tytułu spłaty kredytu zaciągniętego na sfinansowanie kosztów budowy lokalu wraz z odsetkami,
  - 4) pokryć koszty związane z oznaczeniem nieruchomości oraz koszty związane z wyodrębnieniem lokali, niezrefundowane przez Skarb Państwa,
  - 5) partycypować w wydatkach związanych z nabyciem prawa własności gruntów będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni albo w wydatkach związanych z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego gruntów przysługujących Spółdzielni w prawo własności na zasadach określonych przez Zarząd,
  - 6) uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni związanych z działalnością statutową z tytułu spłaty kredytów i odsetek wynikających z finansowania prowadzonych przedsięwzięć inwestycyjnych, modernizacyjnych i remontowych,
  - 7) zawiadamiać Spółdzielnię w formie pisemnej o każdej zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
  - 8) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
  - 9) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zameldowanych w lokalu i na prośbę Spółdzielni podawać liczbę zamieszkałych osób,
  - 10) uzyskać zgodę Spółdzielni na wynajęcie lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
  - 11) przestrzegać zasad dobrego sąsiedztwa,
  - 12) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie,
  - 13) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
  - 14) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
  - 15) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,

- 16) udostępnić lokal w celu zainstalowania i kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
  - 17) uzyskać zgodę Spółdzielni na dokonywanie wszelkich przeróbek lub adaptacji lokalu oraz poinformować Spółdzielnię o ich zakończeniu,
  - 18) przywrócić stan techniczny budynku, jeżeli remont lokalu albo jego przebudowa spowodowały naruszenie tego stanu,
  - 19) partycypować w kosztach utrzymania nieruchomości Spółdzielni nie przynoszących dochodu,
  - 20) współdziałać w ochronie majątku wspólnego poprzez poszanowanie mienia Spółdzielni i jego zabezpieczenie oraz korzystanie z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich przez innych,
  - 21) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni oraz regulaminach i instrukcjach jej organów.
2. W stosunku do członków naruszających swym postępowaniem obowiązki statutowe, Zarząd Spółdzielni i Rada Nadzorcza stosuje sankcje w postaci:
    - a) rozmowy ostrzegawczej,
    - b) upomnienia,
    - c) nagany,
    - d) pozbawienia dostaw dóbr i usług.
  3. Szczegółowy tryb stosowania sankcji określa regulamin używania lokali, porządku domowego i współżycia mieszkańców uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **2.6. Postępowania wewnątrzspółdzielcze**

### § 16

Postępowanie wewnątrzspółdzielcze nie jest obligatoryjne przed dochodzeniem przez członka swych praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze zostaje umorzone.

### § 17

1. Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią, członek którego dotyczy postępowanie może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia postępowania, jednak przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie – zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy Prawo spółdzielcze.

### § 18

1. Wnioski członków kierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu miesiąca od dnia ich złożenia, a gdy sprawa jest skomplikowana – w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamiania zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania odmowy. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.

3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy. Stanowisko Rady Nadzorczej podjęte w trybie odwoławczym jest ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 19

1. Wnioski członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu trzech miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni.
2. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie rozpatruje się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone, co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
3. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.

### **III. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

§ 20

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd.
2. Do organów Spółdzielni mogą być wybierane tylko osoby posiadające pełną zdolność do czynności prawnych.
3. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydane na podstawie Statutu.

#### **3.1. Walne Zgromadzenie**

§ 21

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
3. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
4. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosujemy przepisy Kodeksu cywilnego.
5. Członek Spółdzielni może uczestniczyć osobiście na Walnym Zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego członka.
6. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
7. Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez obsługę prawną Walnego Zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału w zebraniu.
8. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
9. Chwila odczytania listy pełnomocnictw jest wskazywana w porządku obrad.

10. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach Spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.
11. W Walnym Zgromadzeniu może też uczestniczyć ustanowiony w tym celu pełnomocnik osoby prawnej – członka Spółdzielni. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany do Rady Nadzorczej.

## § 22

W Walnym Zgromadzeniu mogą brać udział z głosem doradczym przedstawiciele Związków Rewizyjnych, Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszeni – przez organ zwołujący Walne Zgromadzenie – goście i eksperci.

## § 23

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej 1/5 członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3, Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni, zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
7. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.
8. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i co najmniej 10 członków. Członkowie mają prawo żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem, co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia (o dokonaniu zgłoszenia decyduje data wpływu zgłoszenia do Spółdzielni). Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
9. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni i na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych oraz umieszcza na swojej stronie internetowej.

## § 24

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia, poprzez zamieszczenie ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni i na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych. Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza, zawiadamiani są na piśmie listem zwykłym. Nadto zawiadomienie o Walnym

Zgromadzeniu Spółdzielnia umieszcza na swojej stronie internetowej: [www.smwezel.pl](http://www.smwezel.pl).

2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. W przypadku wniesienia żądania do zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych dodatkowych spraw, projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

#### § 25

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 24. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie może z ważnych przyczyn podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej Walnego Zgromadzenia nie dłuższy niż 14 dni. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni i na klatkach schodowych budynków oraz zamieszczenie ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni, na co najmniej 7 dni przed dniem odbycia przerwanej części Walnego Zgromadzenia.
4. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.
5. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
6. Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru i odwołania członków organów Spółdzielni.
7. W sprawie likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, podziału Spółdzielni – do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania. W przypadku braku wymaganej większości, Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję w powyższych sprawach bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni. O powyższym uprawnieniu członkowie winni być poinformowani w zawiadomieniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia.
8. W sprawie zbycia nieruchomości, do podjęcia uchwały wymagana jest zwykła większość głosów bez względu na liczbę obecnych członków.
9. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały, uwzględnia się głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale oraz wstrzymujące się od głosu.
10. Jeżeli w głosowaniu nad uchwałą suma głosów „przeciw” i wstrzymujących się jest wyższa lub równa liczbie głosów oddanych „za” uchwałą, uznaje się uchwałę za nie podjętą.

§ 26

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie dokonuje w głosowaniu jawnym wyboru Prezydium w składzie: przewodniczący zebrania i sekretarz.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 27

1. Członkowie Walnego Zgromadzenia obecni na Zgromadzeniu wybierają w głosowaniu jawnym wyłącznie spośród członków Spółdzielni:
  - 1) Komisję Mandatowo-Skrutacyjną w składzie 3 osób, której zadaniem jest:
    - a) sprawdzenie, czy listy obecności członków, pełnomocników członków i członków zastępujących członka na Walnym Zgromadzeniu są kompletne oraz zbadanie ważności pełnomocnictw posiadanych przez osoby reprezentujące członków i członków - osób prawnych,
    - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania uchwał,
    - c) dokonywanie na zarządzenie Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia, obliczania wyników głosowania i podanie tych wyników Przewodniczącemu oraz wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania jawnego lub tajnego,
  - 2) Komisję Wyborczą w składzie 3 osób, której zadaniem jest:
    - a) ustalenie listy kandydatów do Rady Nadzorczej i kandydatów na delegata na Zjazd Związku Rewizyjnego,
    - b) wydawanie kart wyborczych do głosowania na członków Rady Nadzorczej,
  - 3) inne komisje w miarę potrzeby.
2. W przypadku nie powołania którejkolwiek z w/w Komisji, jej obowiązki wykonuje Prezydium.
3. Do czasu wyboru pełnego składu Prezydium, obsługę głosowania zapewnia administracja Spółdzielni. Po wyborze Prezydium, do czasu powołania Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej, Prezydium wykonuje obsługę głosowania lub Przewodniczący zarządza wykonywanie tych czynności przez administrację Spółdzielni.

§ 28

1. Każda Komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
2. Z czynności Komisji sporządza się protokoły. Protokoły podpisane przez członków Komisji, przewodniczący Komisji przekazuje sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.
3. Przewodniczący Komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania z czynności Komisji.

§ 29

1. Obrady Walnego Zgromadzenia prowadzi Przewodniczący. W miarę potrzeby Przewodniczący może wyznaczyć do dalszego przewodniczenia obradom, sekretarza Prezydium.
2. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję nad tym punktem, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Przewodniczący może zarządzić dokonywanie zgłoszeń

- do udziału w dyskusji na piśmie – z podaniem imienia i nazwiska. Za zgodą większości członków dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami obrad łącznie.
3. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
  4. Członek ma prawo korzystania, na własny koszt, z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
  5. W sprawach formalnych dotyczących przebiegu obrad, Przewodniczący wydaje ustne zarządzenia:
    - 1) Przewodniczący ma prawo wyznaczyć czas poszczególnych przemówień w dyskusji, zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień, który nie może być dłuższy niż 10 minut. Nie stosującym się do uwag, Przewodniczący może odebrać głos,
    - 2) Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
  6. Zarządzenie Przewodniczącego może być uchylone przez członków w drodze głosowania.
  7. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, w szczególności dotyczące:
    - 1) głosowania bez uprzedniej dyskusji,
    - 2) przerwania lub zakończenia dyskusji,
    - 3) zamknięcia listy mówców,
    - 4) ograniczenia czasu przemówień,
    - 5) zarządzenia przerwy w obradach,
    - 6) kolejności i sposobu uchwalania wniosków,
    - 7) uchylenia zarządzenia Przewodniczącego.W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy: jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
  8. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.
  9. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu mogą zgłaszać oświadczenia do jego protokołu.

### § 30

1. Po wysłuchaniu wypowiedzi referenta, Przewodniczący zarządza głosowanie nad projektami uchwał i poprawek, zgłoszonych zgodnie z wymogami Statutu.
2. Przed przystąpieniem do głosowania, Przewodniczący informuje zebranych, jakie projekty wpłynęły i ustala kolejność głosowania. Poprawki do uchwały głosuje się przed uchwałą, a poprawki najdalej idące dotyczące omawianego punktu porządku obrad są głosowane w pierwszej kolejności. Poprawki do uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów nawet, jeżeli dla podjęcia uchwały wymagana jest kwalifikowana większość.
3. Głosowanie w sprawie udzielenia Zarządowi absolutorium odbywa się po rozpatrzeniu sprawozdania z działalności Zarządu, sprawozdania z wykonania zaleceń polustracyjnych oraz sprawozdania i wniosków Rady Nadzorczej.
4. Głosowanie w sprawie absolutorium odbywa się oddzielnie w stosunku do każdego członka Zarządu Spółdzielni.

§ 31

1. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać pisemnie w siedzibie Spółdzielni kandydatów na członka Rady Nadzorczej, w terminie nie później niż 7 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia, z uwzględnieniem następujących postanowień:
  - 1) liczba kandydatów jest nieograniczona, z wyłączeniem osób, o których mowa w art. 56 i art. 57 ustawy Prawo spółdzielcze,
  - 2) do Rady Nadzorczej mogą być wybrani tylko członkowie Spółdzielni,
  - 3) każdy kandydat umieszczany jest na liście kandydatów tylko jeden raz, to jest przy pierwszym prawidłowym zgłoszeniu.
2. Zgłoszenie powinno zawierać:
  - 1) imię i nazwisko zgłaszającego, adres zamieszkania, a w przypadku pełnomocnika osoby prawnej, także statutową nazwę,
  - 2) imię i nazwisko kandydata oraz jego adres zamieszkania.
3. Zgłaszający może uzasadnić podaną kandydaturę.
4. Do zgłoszenia kandydata należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie oraz zgodę na przetwarzanie danych osobowych dla celów procedury wyborczej do Rady Nadzorczej.
5. Kandydat do Rady Nadzorczej winien złożyć również oświadczenie wynikające z art. 56 i art. 57 ustawy Prawo spółdzielcze.
6. Zgłoszenie złożone po terminie oraz nie zawierające wymaganych danych lub błędne dane, uważa się za nieważne.
7. Kandydaci zostają umieszczeni przez Zarząd w porządku alfabetycznym na listach osób kandydujących do Rady Nadzorczej.

§ 32

1. Osoba kandydująca na członka Rady Nadzorczej nie musi być obecna na Walnym Zgromadzeniu.
2. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem, mogą zaprezentować się zebranym. Członkowie mogą zadawać im pytania.

§ 33

1. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni, na których umieszczone są w porządku alfabetycznym nazwiska i imiona kandydatów zgłoszonych prawidłowo.
2. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ogłasza liczbę przysługujących mandatów oraz wymaganych dla ważności głosowania zaznaczeń na karcie wyborczej obok nazwisk kandydatów.
3. Karty do głosowania członkom uprawnionym i obecnym na Walnym Zgromadzeniu wydaje Komisja Wyborcza, po okazaniu przez nich posiadanego mandatu. Fakt otrzymania karty wyborczej potwierdza członek własnoręcznym podpisem w odpowiedniej rubryce listy obecności.
4. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
5. Głosujący stawia znak „x” przy nazwiskach kandydatów, na których głosuje.
6. Głos jest nieważny, jeżeli:
  - 1) karta wyborcza jest przekreślona lub znajdują się na niej inne dopiski pochodzące od głosującego,
  - 2) liczba zaznaczonych nazwisk na złożonej do urny karcie wyborczej jest większa od liczby mandatów, na które dokonuje się wyboru.

7. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, a przewodniczący tej Komisji ogłasza wyniki wyborów.
8. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów.
9. Jeżeli w wyniku wyborów dwóch lub więcej kandydatów na ostatnie miejsce mandatowe otrzymało równą liczbę głosów, to przeprowadza się ponownie wybory spośród tych kandydatów.
10. W skład organu po dodatkowym głosowaniu wchodzi osoby, które kolejno uzyskały największą liczbę głosów.
11. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w Statucie.

§ 34

1. Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje po wyczerpaniu porządku obrad.
2. Uchwałę uznaje się za podpisaną, jeżeli podpisze ją Przewodniczący Walnego Zgromadzenia.

§ 35

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpienia z nich,
- 8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągać,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 11) uchwalanie zmian Statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 15) uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 16) decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym.

§ 36

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i sekretarz.

2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez dziesięć lat.
4. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk, o czym członkowie biorący udział powinni być uprzedzeni. Nagranie jest kasowane po upływie 12 miesięcy od zakończenia Walnego Zgromadzenia.

#### § 37

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami Statutu; 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. Za dzień Walnego Zgromadzenia uważa się dzień sporządzenia protokołu.

### **3.2. Rada Nadzorcza**

#### § 38

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

#### § 39

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 członków, wybranych spośród członków Spółdzielni na okres trzech lat.
2. Do Rady Nadzorczej nie może być wybrany pracownik Spółdzielni.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

#### § 40

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera i odwołuje Walne Zgromadzenie.
2. Wybory do Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby zgłoszonych prawidłowo kandydatów, będących członkami Spółdzielni.
3. Odwołanie członka Rady Nadzorczej następuje również w głosowaniu tajnym.

#### § 41

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa po upływie kadencji, na którą został wybrany. Kadencja kończy się z dniem zakończenia Walnego Zgromadzenia, na którym dokonywane są wybory. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ dokonujący wyboru,
  - 2) zrzeczenia się mandatu,

- 3) cofnięcia pełnomocnictwa przez osobę prawną,
  - 4) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 5) podjęcia pracy w Spółdzielni,
  - 6) skazania prawomocnym wyrokiem karnym za przestępstwo gospodarcze i przeciwko mieniu.
2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, wchodzi do końca kadencji członek, który w ostatnich wyborach uzyskał kolejno największą liczbę głosów, a nie utracił prawa wybieralności. W przypadku braku takiej osoby dokonuje się wyboru.
  3. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji przez Walne Zgromadzenie jedynie z ważnych przyczyn.

## § 42

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy w szczególności:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
  - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
  - 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu 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 pisemnie upoważnionych,
  - 10) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
  - 11) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
  - 12) uchwalanie regulaminów niezbędnych lub wskazanych do regulacji określonych działań Spółdzielni, a nie zastrzeżonych do kompetencji innych organów – w tym w szczególności regulamin organizacji pracy Zarządu, regulamin organizacyjny Spółdzielni, regulamin kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali, regulamin używania lokali, porządku domowego i współżycia mieszkańców, regulamin wkładów mieszkaniowych i budowlanych, regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego, regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody, regulamin zbywania lokali w przetargach,

- 13) wybór i odwołanie członków Zarządu,
  - 14) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych Statutem i ustawą,
  - 15) ustanowienie pełnomocnictwa do reprezentowania Spółdzielni w sądzie, w przypadku wytoczenia przez Zarząd powództwa o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
  - 16) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
  - 17) ustalanie zasad wynagradzania członków Zarządu i pracowników Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
  3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

#### § 43

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący i sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest wyłącznie organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może powołać komisje stałe lub czasowe oraz dokonuje wyboru przewodniczącego komisji.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

#### § 44

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności sekretarz – co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd Spółdzielni w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej, w terminie 14 dni kalendarzowych od daty ogłoszenia wyniku wyborów.
3. W przypadku, gdy Zarząd nie zwoła posiedzenia w tym terminie, zwołuje je najstarszy wiekiem członek Rady, w terminie 10 dni kalendarzowych po upływie terminu, o którym mowa w ust. 2.
4. Pierwsze zebranie Rady otwiera i prowadzi do momentu wyboru Prezydium, najstarszy wiekiem członek Rady.
5. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek 1/3 składu Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu – w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
6. Uchwały Rady Nadzorczej są ważne, jeżeli zostały podjęte większością głosów w obecności co najmniej połowy składu statutowego. Przypadki podejmowania uchwał w trybie głosowania imiennego bądź wpisywania do protokołów z posiedzeń Rady Nadzorczej zdań odrębnych członków Rady Nadzorczej, nie godzących się z treścią decyzji podejmowanych przez Radę, ustala regulamin Rady Nadzorczej.
7. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad.
8. W posiedzeniu Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji, mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

§ 45

1. Członkom Rady Nadzorczej za pracę w Radzie przysługuje miesięczny ryczałt w wysokości:
  - przewodniczący Rady Nadzorczej – 25% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu,
  - sekretarz Rady Nadzorczej – 20% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu,
  - członek komisji Rady Nadzorczej – 19% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu,
  - członek Rady Nadzorczej – 18% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu.
2. Przez pracę w Radzie Nadzorczej należy rozumieć udział w posiedzeniach Rady, jej Komisjach i Prezydium, a także wykonywanie innych czynności poza jej posiedzeniami, mających na celu realizację zadań Rady.
3. Posiedzenia Rady powinny odbywać się w miarę potrzeb, jednak nie rzadziej niż raz na trzy miesiące.
4. W razie nieobecności członka Rady na wyznaczonym posiedzeniu Rady Nadzorczej lub Komisji, ryczałt za ten miesiąc nie przysługuje.
5. Wypłata ryczałtu następuje w ostatnim dniu roboczym miesiąca kalendarzowego.

§ 46

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

### **3.3. Zarząd**

§ 47

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie do właściwości innych organów Spółdzielni.

§ 48

1. Zarząd składa się z 2 członków, w tym Prezesa i zastępcy.
2. Członków Zarządu wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Członkiem Zarządu może być także osoba niebędąca członkiem Spółdzielni. Kandydat na członka Zarządu powinien spełniać następujące wymagania:
  - prezes Zarządu – wykształcenie wyższe i 5 lat stażu pracy,
  - zastępca prezesa Zarządu – wykształcenie wyższe lub średnie i 5 lat stażu pracy.
3. Odwołanie członka Zarządu nie wymaga pisemnego uzasadnienia i może być dokonane większością 2/3 głosów.
4. Walne Zgromadzenie może odwołać członka Zarządu, któremu nie udzieliło absolutorium. W przypadku odwołania prezesa Zarządu, jego funkcję do czasu wyboru przejmuje jego zastępca.

5. Rada Nadzorcza zobowiązana jest do przeprowadzenia ponownego wyboru odwołanego członka Zarządu w terminie 30 dni od podjęcia uchwały o jego odwołaniu.
6. Z członkami Zarządu Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
7. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 49

1. Do zakresu działania Zarządu należy w szczególności:
  - 1) zawieranie umów o budowę lokali,
  - 2) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 3) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
  - 4) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
  - 5) zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów,
  - 6) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia właścicieli lokali w poczet członków Spółdzielni,
  - 7) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
  - 8) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 9) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
  - 10) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych,
  - 11) udzielanie pełnomocnictw,
  - 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 13) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie,
  - 14) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami,
  - 15) podejmowanie decyzji w sprawie umarzania w szczególnych sytuacjach w całości lub w części, odsetek za zwłokę z tytułu opłat za używanie lokalu – zgodnie z regulaminem zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

§ 50

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia zwołuje Prezes Zarządu.
2. Warunki podziału czynności pomiędzy członków Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania, podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin organizacji pracy Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 51

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają łącznie dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

§ 52

1. Zarząd może, za zgodą Rady Nadzorczej, udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki.
2. Zarząd może udzielić innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

**3.4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu**

§ 53

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
  - 1) inny przedmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
  - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
5. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4 – Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
6. Zarząd umieszcza w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia sprawę rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.
7. W przypadku stwierdzenia naruszenia zakazu konkurencji stwierdzonego wyrokiem sądu lub w sposób nie budzący wątpliwości, Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o zobowiązaniu członka Rady do zwrotu otrzymanego wynagrodzenia za posiedzenia Rady i komisji – za okres stwierdzonego naruszenia zakazu konkurencji.

§ 54

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić pełnomocnicy Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

## **Dział IV. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI**

### **4.1. Zasady ogólne**

#### § 55

Dla zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowym udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

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

#### § 56

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie tego prawa. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni – osoby prawnej.
8. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
9. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
10. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego dla lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego

realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 tej ustawy.

#### § 57

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

#### § 58

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal, przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) określenie położenia, powierzchni lokalu oraz ewentualnych pomieszczeń przynależnych,
  - 5) pouczenie, że koszty zadania inwestycyjnego, przypadające na poszczególne lokale oraz wysokość wkładów mieszkaniowych ustala się dwuetapowo: wstępnie – przy podpisywaniu umowy o budowę lokalu, ostatecznie – po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, które winno nastąpić w ciągu 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w umowie, o której mowa w ust. 1 w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 59

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 warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 60

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa w przypadku:
  - 1) śmierci osoby, której przysługuje prawo do lokalu, chyba że prawo przysługuje małżonkom,
  - 2) orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu.
2. Spółdzielnia reprezentowana przez Zarząd, może wystąpić do sądu z żądaniem orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku:
  - 1) zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 111 za okres co najmniej 6 miesięcy,
  - 2) rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo,
  - 3) niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.
3. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 111, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji, członek Spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
4. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 4, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 61

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia, z zastrzeżeniem ust. 2, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z regulaminem zbywania lokali w przetargach uchwalonym przez Radę Nadzorczą, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
2. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu na swojej stronie internetowej, w tablicach ogłoszeń budynków wielolokalowych oraz poprzez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.

3. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
4. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
  - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

#### § 62

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 111 Statutu.

#### § 63

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Nie narusza to uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
3. Małżonek, o którym mowa w ust. 1, w umowie przeniesienia własności zobowiązuje się do dokonania rozliczeń bezpośrednio z ewentualnymi spadkobiercami.

#### § 64

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w innych przypadkach, o których mowa w Statucie, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
3. Umowy, których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub w przydziale lokalu.
4. W przypadku śmierci osoby będącej stroną umowy o budowę, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą będącą stroną umowy o budowę zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu. Osoba ta staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę zmarłą.
5. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 4, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu

nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o rozszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 111 Statutu.

#### § 65

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Za okres zajmowania lokalu bez tytułu prawnego Spółdzielni przysługuje odszkodowanie.

### **4.3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego**

#### § 66

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

#### § 67

Za czynności Spółdzielni związane ze zbyciem prawa do lokalu lub jego części, Spółdzielnia może pobierać jednorazowe opłaty związane z ponoszonymi przez Spółdzielnię kosztami na zasadach i w wysokości określonej przez Radę Nadzorczą w regulaminie.

#### § 68

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

#### § 69

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności

prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

#### § 70

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 111, rażącego lub uporczywego wykraczania przez osoby korzystające z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tych osób czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

#### § 71

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

#### § 72

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

#### § 73

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

### **4.4. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego**

#### § 74

Przepisy art. 17<sup>1</sup> ust. 6, art. 17<sup>2</sup> ust. 1, 3, 4 i 6, art. 17<sup>6</sup>, art. 17<sup>7</sup>, art. 17<sup>9</sup> – 17<sup>13</sup> i art. 17<sup>16</sup>- 17<sup>18</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio do garaży w budynkach mieszkalnych i garaży wolnostojących.

#### **4.5. Odrębna własność lokalu**

##### § 75

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać w szczególności:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal, przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę,
  - 6) określenie tytułu prawnego gruntu pod budowę,
  - 7) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego, terminów jego wpłat bądź harmonogram wnoszenia rat,
  - 8) termin ostatecznego rozliczenia kosztów budowy,
  - 9) termin ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz członka,
  - 10) zobowiązanie członka do poniesienia kosztów zawarcia umowy notarialnej, kosztów założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Przepisy ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

##### § 76

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

##### § 77

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, której przysługuje ekspektatywa własności.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy:
  - 1) osoba, której przysługuje ekspektatywa własności, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione,
  - 2) zadanie inwestycyjne obejmuje wspólną realizację mieszkań o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i prawa odrębnej własności, a na realizację mieszkań lokatorskich Spółdzielnia z przyczyn od siebie niezależnych nie otrzymała kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 78

Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie sześciu miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 79

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, której przysługuje ekspektatywa własności, odrębną własność lokalu, w terminie dwóch miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie dwóch miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, która podpisała umowę o budowę lokalu, jeżeli wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 80

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

§ 81

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy.

§ 82

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni, może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy Prawo Spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

§ 83

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

#### **4.6. Najem lokalu**

§ 84

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
2. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, okres i przedmiot najmu określa umowa.
3. Do najmu lokali mieszkalnych mają zastosowanie przepisy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 85

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Wyboru najemcy lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalnym dokonuje Zarząd w drodze wyboru ofert. Warunki ustala każdorazowo Zarząd kierując się zasadą wyboru osoby fizycznej lub prawnej oferującej najwyższą stawkę czynszu, przy jednoczesnym nieuciążliwym sposobie eksploatacji lokalu.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.

#### **DZIAŁ V. ZAMIANA LOKALI**

§ 86

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

§ 87

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

2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (domu jednorodzinny) oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

§ 88

1. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Spółdzielni.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi Statutu.

§ 89

1. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej, wymaga zgody obu spółdzielni.
2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy, prywatnego właściciela) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu.

§ 90

W wypadku zamiany mieszkań o statusie spółdzielczego własnościowego prawa na podstawie aktu notarialnego, osoby dokonujące zamiany wchodzi w prawa i obowiązki ciążące na tych mieszkaniach. W księgach Spółdzielni nie dokonuje się aktualizacji wkładów budowlanych, a jedynie następuje zmiana danych osobowych członków przejmujących lokale zamienne. Osoby przejmujące w wyniku zamiany mieszkanie obciążone spłatą kredytu wraz z odsetkami, składają oświadczenie w akcie notarialnym o przejęciu zobowiązań do spłaty.

## **Dział VI. ZASADY ROZLICZANIA WKŁADÓW W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU**

§ 91

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. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu i wydanie go Spółdzielni. Jeżeli wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten

lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 111, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

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

#### § 92

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
  - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
  - 2) opróżnienie lokalu, chyba, że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 111 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
5. Przez określone w ust. 4 wniesienie wkładu mieszkaniowego rozumie się również przedstawienie przez zobowiązanego rozliczenia z wszystkimi uprawnionymi do zwrotu wkładu, określonymi w ust. 1.
6. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

#### § 93

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w związku z realizacją zamiany mieszkania, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane wg wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą w wyniku zamiany spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

§ 94

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu, ustaloną w sposób przewidziany w ust. 2, która nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię. Ustalając wartość rynkową lokalu, rzeczoznawca bierze pod uwagę jego rzeczywisty stan.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu i wydanie go Spółdzielni. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

## **DZIAŁ VII. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI**

### **7.1. Zasady ogólne**

§ 95

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

§ 96

Członek, któremu przysługuje własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

§ 97

W terminie sześciu miesięcy od dnia złożenia wniosku o przeniesienie własności lokalu, Spółdzielnia zawiera umowę z osobą uprawnioną.

§ 98

Koszty czynności prac przygotowawczych do realizacji wniosku o przeniesienie własności lokalu (np. ustalenie wysokości rozliczeń finansowych, uzyskanie zaświadczeń niezbędnych do sporządzenia aktu notarialnego itp.) obciążają wnioskodawcę przeniesienia własności lokalu.

§ 99

Członek wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni.

§ 100

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

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

§ 101

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 przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu.

**7.3. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu**

§ 102

Na pisemne żądanie członka, lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 111 Statutu.

§ 103

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 17<sup>14</sup> lub 17<sup>15</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu lub udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

## **DZIAŁ VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

### **8.1. Zasady ogólne**

#### § 104

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego.
2. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

#### § 105

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga uchwały Rady Nadzorczej.

#### § 106

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

#### § 107

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych (w tym garażowych),
  - 4) fundusz zasobów mieszkaniowych,
  - 5) fundusz inwestycyjny,
  - 6) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
  - 7) fundusz kaucji,
  - 8) fundusz z tytułu umorzeń zasobów mieszkaniowych,
  - 9) fundusz rezerwowy z aktualizacji wyceny.
2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Inne fundusze nie obciążające kosztów działalności Spółdzielni, mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej. Zasady ich tworzenia i gospodarowania określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

#### § 108

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

#### § 109

1. Nadwyżkę bilansową z działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
2. Stratę bilansową z działalności gospodarczej Spółdzielni pokrywa się z funduszy, aż do ich wyczerpania w następującej kolejności: z funduszu zasobowego, z funduszu udziałowego i z funduszu remontowego.

## **8.2. Inwestycje mieszkaniowe**

### § 110

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
  - 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanowione będą tytuły prawne w ramach realizowanej inwestycji,
  - 2) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
  - 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
  - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczenia kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.

## **8.3. Koszty Spółdzielni i opłaty**

### § 111

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach.
2. Opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ustalane są na podstawie kosztów poniesionych w poprzednim roku oraz prognozy tych kosztów na rok następny (dla nieruchomości nowo zasiedlonych – na podstawie planowanych kosztów odnoszących się do podobnych eksploatowanych nieruchomości w zasobach Spółdzielni) oraz w oparciu o roczny plan gospodarczo – finansowy Spółdzielni.
3. Rozliczenie dokonywane jest odrębnie dla każdej nieruchomości.

### § 112

1. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą;
2. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności:
  - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów),
  - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (np. 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych) i inne czynniki wpływające na wysokość kosztów (np. posiadane psy),
  - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokalne mieszkalne, lokale użytkowe).
3. Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej powinien zawierać w szczególności:
  - 1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
  - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów stałych oraz kosztów zmiennych,

- 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
- 4) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nie równorzędnych walorów cieplnych lokalu,
- 5) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami lokali opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania pokrycia niedoboru.

§ 113

Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali, a przychodami z tytułu opłat z centralnego ogrzewania i podgrzewania wody (nadpłata bądź niedobór), podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią, a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 114

1. Opłaty, o których mowa w § 111, powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do dnia 15-go każdego miesiąca, przy czym dniem zapłaty jest dzień wpływu środków na rachunek Spółdzielni.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków, co najmniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. 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 członków, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują własnościowe prawa do lokali oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
5. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera karę za zwłokę w wysokości odsetek ustawowych metodą kasową.
6. Za opłaty, o których mowa w § 111 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
7. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu.
8. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia do dyspozycji lokalu, a ustaje z dniem protokólnego przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni. W przypadku przekazania lokalu w terminie do 15-go dnia miesiąca, istnieje obowiązek uiszczenia opłaty za pół miesiąca, zaś w przypadku przekazania lokalu po 15-tym danego miesiąca, za cały miesiąc.

§ 115

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

§ 116

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię.
2. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali wnoszą do spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię.
3. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali wnoszą opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem ust. 7.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni pokrywają koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 2, obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), elektrycznej, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, domofonów, wydatki związane z bieżącą konserwacją, utrzymaniem porządku i czystości oraz odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 5, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
7. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na podstawie umów zawartych ze Spółdzielnią.
8. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, wnoszą opłaty na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

§ 117

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

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

2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno – użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu, wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustaleniu wartości rynkowej lokalu.
4. W przypadku przekształcenia tytułu prawnego do lokalu, płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

#### **8.4. Remonty i naprawy**

##### § 118

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje m.in. naprawy i wymiany pionów instalacji wodociągowej, gazowej, ciepłej wody, kanalizacji, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej – bez osprzętu. Szczegółowy zakres tych obowiązków określa w regulaminie używania lokali, porządku domowego i współżycia mieszkańców Rada Nadzorcza.
2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymiany wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

##### § 119

1. Nie zalicza się do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi napraw i wymian wewnątrz lokali nie zaliczonych do obowiązków Spółdzielni.
2. Naprawy i wymiany wewnątrz lokalu określone w regulaminie używania lokali, porządku domowego i współżycia mieszkańców, uchwalonego przez Radę Nadzorczą, obciążają członków zajmujących te lokale niezależnie od wnoszonych przez nich opłat za używanie lokalu.
3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych, obciąża członka Spółdzielni.
4. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu, mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

##### § 120

1. Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości, należące do obowiązków Spółdzielni, są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.
2. Ze środków funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych nie finansuje się remontów środków trwałych nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych.

§ 121

1. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.
2. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo – finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych, powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 5 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (np. wymiana instalacji).

**DZIAŁ IX. WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA**

§ 122

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 o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Spółdzielnia wyłącznie w przypadku:
  - 1) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną, będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a także
  - 2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
4. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 14 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym zaistniały okoliczności, o których mowa w ust. 3.
5. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.
6. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego niewykorzystanego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości, o której mowa w ust. 3.
7. Właściciele lokali nie są uprawnieni do innych roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.

§ 123

1. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej, właściciele lokali obowiązani są uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.
2. Umowa, o której mowa w ust. 1, może być zawarta w formie ustnej lub pisemnej.

3. Potencjalna możliwość korzystania przez właścicieli lokali z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania, jest traktowana jako zawarcie umowy między Spółdzielnią a właścicielami i zobowiązuje właścicieli do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości.
4. Nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu, określa Zarząd w uchwałach.

§ 124

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu, stosuje się przepisy ustawy o własności lokali.
2. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości. Skutecznego zawiadomienia dokonuje się poprzez wrzucenie kopii zawiadomienia do oddawczych skrzynek pocztowych właścicieli lokali.
3. W terminie trzech miesięcy od dnia wyodrębnienia ostatniego lokalu, większość właścicieli lokali w budynku lub w 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 stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy o własności lokali.

§ 125

1. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24<sup>1</sup> i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
2. Przez czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w zakresie ust. 1 rozumie się:
  - 1) dysponowanie nieruchomością na cele budowlane,
  - 2) zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej,
  - 3) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego,
  - 4) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej,
  - 5) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej.
3. Przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 1, art. 24<sup>1</sup> i art. 26 ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali, o której mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

4. Odpowiednie stosowanie przepisów ustawy o własności lokali określonych w ust. 1, nie narusza kompetencji organów Spółdzielni.
5. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.
6. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

## **DZIAŁ. X. PRZEPISY KOŃCOWE**

### § 126

1. Członek Spółdzielni nie wnosi od dnia 9.09.2017 r. wpisowego i udziału.
2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed 9.09.2017 r., to w przypadku ustania członkostwa, były członek Spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udział.
3. W przypadku śmierci członka, spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłaty dokonanej na udział pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
4. Zwrot, o którym mowa w ust. 2 i 3 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem oraz w wypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.
5. Spółdzielnia zwraca udział z zastrzeżeniem ust. 4, w terminie dwóch miesięcy po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
6. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

### § 127

Uchwalona przez Walne Zgromadzenia zmiana Statutu wchodzi w życie z dniem jej wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.