

# **STATUT**

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**  
**„PRĄDNIK BIAŁY – ZACHÓD”**  
**W KRAKOWIE**

Tekst jednolity  
26.05.2018 r.

**Spis treści**

	<b>Strona</b>
<b>Rozdział I. Postanowienia ogólne.</b>	<b>3-4</b>
<b>Rozdział II. Członkowie Spółdzielni.</b>	<b>5-11</b>
Przyjmowanie w poczet członków,	5-6
Postępowanie wewnątrzspółdzielcze,	6-7
Prawa i obowiązki członków,	8-10
Wpisowe i udziały,	10
Ustanie członkostwa.	10-11
<b>Rozdział III. Tytuły Prawne do lokali.</b>	<b>12-17</b>
A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,	12-14
B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	14-16
C. Prawo odrębnej własności lokalu,	17
D. Najem lokali.	17
<b>Rozdział IV. Rozliczenia z tytułu wkładów.</b>	<b>18-20</b>
A. Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego,	18-19
B. Rozliczenia z tytułu wkładu budowlanego.	19-20
<b>Rozdział V. Przeniesienie własności lokalu.</b>	<b>20-22</b>
A. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,	20-21
B. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu o innym przeznaczeniu,	21
C. Inne przypadki przeniesienia własności lokalu.	21-22
<b>Rozdział VI. Używanie lokali.</b>	<b>22-26</b>
A. Opłaty za używanie lokali,	22-24
B. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej,	24-25
C. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia,	25
D. Zamiana lokali.	25
E. Dysponowanie lokalami wolnymi	25-26
<b>Rozdział VII. Organy Spółdzielni.</b>	<b>26-38</b>
A. Postanowienia ogólne,	26
B. Walne Zgromadzenie,	27-32
C. Rada Nadzorcza,	33-35
D. Zarząd,	36-37
E. Przepisy wspólne dla Rady i Zarządu.	37-38
<b>Rozdział VIII. Gospodarka Spółdzielni.</b>	<b>38-40</b>
<b>Rozdział IX. Przepisy końcowe.</b>	<b>40</b>

## ROZDZIAŁ I

### POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### § 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Prądnik Biały – Zachód”.
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Prądnik Biały – Zachód” jest dobrowolnym zrzeszeniem osób zamieszkałych w jej zasobach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Prądnik Biały – Zachód”, zwana dalej Spółdzielnią, działa na podstawie przepisów:
  - 1) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 2) ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze,
  - 3) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
  - 4) skreślono,
  - 5) innych obowiązujących przepisów prawa oraz postanowień niniejszego Statutu.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

#### § 2.

Ilekróć w niniejszym Statucie jest mowa o:

- 1) „Spółdzielni”, „Statucie”, „Zarządzie”, „Radzie Nadzorczej”, „członku Spółdzielni” – należy rozumieć, iż użyte terminy odnoszą się do Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały – Zachód”,
- 2) Ustawie - rozumie się przez to Ustawę z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 3) lokalu o innym przeznaczeniu - rozumie się przez to lokal użytkowy,
- 4) wartości rynkowej lokalu (w rozumieniu Ustawy) – rozumie się przez to wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie Ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- 5) osobie bliskiej - rozumie się przez to zstępnego, wstępnego, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu,
- 6) użytkownikowi lokalu – rozumie się przez to osobę, której przysługuje tytuł prawny do lokalu, w szczególności spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo własności lokalu lub najmu,
- 7) zespołe budynków – rozumie się przez to część działek Spółdzielni wraz z budynkami określonymi w §3 Statutu,
- 8) kosztach zarządu – rozumie się przez to koszty zarządzania mieniem Spółdzielni, mieniem członków Spółdzielni oraz wyodrębnionym mieniem właścicieli wyodrębnionych lokali,
- 9) nieruchomości wspólnej – rozumie się przez to działkę oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali,
- 10) mieniu Spółdzielni – nieruchomości opisane w art. 40 Ustawy,
- 11) Ustawie Prawo spółdzielcze – rozumie się przez to ustawę z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze.

**§ 3.**

1. Siedzibą Spółdzielni jest Kraków.
2. Spółdzielnia działa na terenie miasta Krakowa.
3. W celu usprawnienia zarządzania Spółdzielnią oraz lepszego przepływu informacji pomiędzy członkami, a organami statutowymi Spółdzielni, zasoby mieszkaniowe Spółdzielni dzieli się ze względu na typ budynków i ich usytuowanie na cztery zespoły budynków, a mianowicie:
  - 1) Zespół budynków I - budynki położone przy ul. Nad Sudołem 10,12,14,24, ul. Józefa Grzesiaka „Czarnego” 4 i 5,
  - 2) Zespół budynków II – budynki położone przy ul. Szopkarzy 2,4,6, i Zielińskiej 20 i 22,
  - 3) Zespół budynków III – budynki położone przy ul. Pachońskiego 14,14A,16 i 18,
  - 4) Zespół budynków IV – budynki położone przy ul. Pachońskiego 4, Pigoń 4, Kluzeka 5 i Białooprądnickiej 17.
4. Spółdzielnia może się zrzeszać w związkach spółdzielczych i organizacjach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.

**§ 4.**

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie i administrowanie nieruchomościami:
  - 1) stanowiącymi mienie Spółdzielni,
  - 2) stanowiącymi własność członków Spółdzielni nabytymi na podstawie ustawy,
  - 3) nie stanowiącymi mienia członków Spółdzielni na podstawie umowy zawartej z właścicielami.
3. Przedmiotem działalności może być także wynajem i dzierżawa (zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności).

**§ 5.**

1. Dla realizacji celów i zadań określonych w §4 Spółdzielnia może:
  - 1) nabywać potrzebne jej tereny na własność lub na podstawie innego tytułu prawnego, względnie korzystać z nich na podstawie stosunków zobowiązaniowych wynikających z k.c.,
  - 2) prowadzić działalność inwestycyjną,
  - 3) administrować nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie członków oraz nieruchomościami oddanymi jej na podstawie umowy zawartej z właścicielami tych nieruchomości,
  - 4) prowadzić działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni określonego w §4.
2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o prowadzeniu przez Spółdzielnię innej działalności gospodarczej jest Walne Zgromadzenie.

## ROZDZIAŁ II

### CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

#### A. Przyjmowanie w poczet członków

##### § 6.

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, oraz roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, lub prawa odrębnej własności.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje im wspólnie albo jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługuje im wspólnie lub jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jednakże nie może jej przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 Ustawy Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

##### § 7.

Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) nabycia ekspektatywy własności,
- 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
- 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 Ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 Ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 Ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. 6,
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 Ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 Ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

**§ 8.**

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków, osób posiadających prawo odrębnej własności do lokalu, jest złożenie pisemnej deklaracji podpisanej przez osobę przystępującą do Spółdzielni, pod rygorem nieważności.
2. W imieniu osoby fizycznej nie mającej pełnej zdolności do czynności prawnych, deklarację członkowską podpisuje jej przedstawiciel ustawowy (rodzice, opiekun, kurator).
3. Deklaracja powinna zawierać imię, nazwisko, datę urodzenia właściciela, adres lokalu do którego przysługuje lub będzie przysługiwało prawo i adres zamieszkania lub do korespondencji, a jeżeli przystępującym jest osoba prawna - jej nazwę, siedzibę i numer KRS.

**§ 9.**

1. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych wraz z podaniem numeru i daty uchwały o przyjęciu.
2. Zmiany danych zawartych w deklaracji powinny być dokonywane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 10.**

Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający dane przewidziane w przepisach Prawa Spółdzielczego. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

**§ 11.**

1. Uchwałę w sprawie przyjęcia w poczet członków Zarząd obowiązany jest podjąć w ciągu 1 miesiąca od złożenia deklaracji.
2. Osobę, która złożyła deklarację, należy zawiadomić o treści uchwały Zarządu w ciągu 2 tygodni od jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie i pouczenie o treści ust.3.
3. Osoba, której odmówiono przyjęcia w poczet członków może w ciągu 2 tygodni od otrzymania zawiadomienia o odmowie wnieść odwołanie do Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza rozpatruje to odwołanie na pierwszym posiedzeniu od daty jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej kończy postępowanie przed organami Spółdzielni. Postanowienia ust. 2 dotyczące zawiadomienia o treści uchwały i jej uzasadnienia stosuje się odpowiednio.

**B. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze****§ 12.**

1. Wniosek członka złożony w sprawach między członkiem, a Spółdzielnią powinien być rozpatrzony w ciągu 1 miesiąca.
2. Jeżeli rozpatrzenie wniosku w tym terminie nie jest możliwe, Zarząd Spółdzielni obowiązany jest zawiadomić o tym zainteresowanego członka, wskazując jednocześnie termin, w którym wniosek zostanie rozpatrzony. Termin ten nie może być dłuższy niż 3 miesiące od złożenia wniosku.

**§ 13.**

1. O sposobie załatwienia wniosku członek powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 2 tygodni od jego rozpatrzenia przez Zarząd Spółdzielni.
2. Pismo zawiadamiające o negatywnym załatwieniu wniosku powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o treści §14 i o skutkach nie zachowania określonego tam terminu.
3. Skreślono.
4. Spółdzielnia doręcza członkowi pisma pod wskazany przez niego adres. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo. Za dzień doręczenia uznaje się dzień zwrotu przesyłki przez pocztę lub innego doręczyciela.

**§ 14.**

1. Od rozstrzygnięcia Zarządu Spółdzielni członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 2 tygodni, od zawiadomienia go o stanowisku Zarządu, w sposób określony w §13.
2. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie, o ile to możliwe, na najbliższym swoim posiedzeniu, jednak nie później niż do 2 miesięcy od jego wniesienia.
3. Zainteresowany członek powinien być zawiadomiony pisemnie o czasie i miejscu posiedzenia Rady Nadzorczej, przynajmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia, na którym będzie rozpatrywane jego odwołanie. Zawiadomienie zwrócone, na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu lub nie odebranie listu dwukrotnie awizowanego, ma moc prawną doręczenia.
4. Nieusprawiedliwione niestawiennictwo zainteresowanego członka nie wstrzymuje rozpatrzenia sprawy, jeżeli został on zawiadomiony w sposób określony w ust.3. To samo dotyczy sytuacji, gdy zawiadomienie nie zostało doręczone, ponieważ członek nie zawiadomił Spółdzielni o zmianie adresu.
5. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis tej uchwały wraz z uzasadnieniem doręcza się zainteresowanemu członkowi w ciągu 2 tygodni od jej podjęcia.

**§ 15.**

1. Od uchwały podjętej w pierwszej instancji przez Radę Nadzorczą w sprawie między członkiem, a Spółdzielnią, członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty otrzymania odpisu uchwały.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało doręczone Spółdzielni przynajmniej na 15 dni przed terminem tego Walnego Zgromadzenia.

**§ 16.**

1. Członek może przed sądem dochodzić swoich praw bez wyczerpania postępowania wewnątrzspółdzielczego.
2. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
3. Skreślono.

## **C.Prawa i obowiązki członków**

### **§ 17.**

1. Członkowi Spółdzielni przysługują uprawnienia wynikające z postanowień Statutu oraz z przepisów Ustawy, Prawa spółdzielczego oraz innych ustaw. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni dla wszystkich członków są równe.
2. Członek Spółdzielni ma prawo w szczególności:
  - 1) wybierać i być wybieranym do organów Spółdzielni, z wyłączeniem członków, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych. W okresie pełnienia w Spółdzielni funkcji samorządowej z wyboru, członek Spółdzielni nie może podjąć pracy w administracji Spółdzielni, ani odpłatnie świadczyć usług na jej rzecz,
  - 2) ubiegać się o zawarcie ze Spółdzielnią umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu, przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności do lokalu na warunkach określonych w niniejszym Statucie i w Ustawie,
  - 3) ubiegać się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy przeniesienia własności lokalu, jeżeli przysługuje mu do tego lokalu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze prawo do lokalu o innym przeznaczeniu,
  - 4) kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat za używanie lokali,
  - 5) korzystać z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni osobiście, a także przez członków rodziny i osoby wspólnie zamieszkałe,
  - 6) przeglądać rejestr członków,
  - 7) otrzymać od Spółdzielni odpis Statutu i wydanych na podstawie Statutu obowiązujących w Spółdzielni regulaminów nieodpłatnie oraz odpłatnie kopie uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi z zastrzeżeniem ust.3, 4 i 5. Wysokość opłat za kopie ustala Zarząd według cen rynkowych.
  - 8) uczestniczyć czynnie w życiu Spółdzielni, zgłaszać wnioski w sprawach związanych z realizacją przez Spółdzielnię jej zadań i domagać się rozpatrzenia tych wniosków przez właściwe organy Spółdzielni,
  - 9) dochodzić swoich uprawnień w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i na drodze sądowej,
  - 10) zgłaszać projekty uchwał i żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku Walnego Zgromadzenia,
  - 11) zgłaszać poprawki do projektów uchwał,
  - 12) żądać zwołania Walnego Zgromadzenia w trybie i na zasadach określonych w Statucie,
  - 13) korzystać na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta w postępowaniu przed Walnym Zgromadzeniem.
3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów z innymi osobami, jeżeli naruszałoby to prawo tych osób bądź istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesami Spółdzielni



- i przez to wyrządzi Spółdzielni lub tym osobom znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie i zawierać uzasadnienie.
4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów wówczas, gdy umowy te zawierają dane podlegające ochronie danych osobowych.
  5. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do Sądu Rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
  6. Na stronie internetowej Spółdzielnia powinna zamieścić Statut, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów a także protokoły lustracji i roczne sprawozdania finansowe, za wyjątkiem danych objętych ochroną danych osobowych.

### § 18.

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany:
  - 1) stosować się do postanowień Statutu oraz opartych na nim regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
  - 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany w wymaganej wysokości,
  - 3) regularnie uiszczać opłaty za używanie lokali, z których korzysta, w wysokości określonej przez Spółdzielnię,
  - 4) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji,
  - 5) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie ilości zamieszkałych osób w lokalu,
  - 6) uczestniczyć w pokrywaniu strat poniesionych przez Spółdzielnię,
  - 7) utrzymywać zajmowany lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
  - 8) zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu lub oddaniu w bezpłatne użytkowanie, jeżeli ma to wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni.
2. Ponadto do obowiązków członka należy:
  - 1) w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariuszy Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale,
  - 2) jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym ustaleniu terminu, osoba korzystająca z lokalu zobowiązana jest także udostępnić lokal w celu:
  - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo właściciela lokalu, nie będącego członkiem Spółdzielni.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

5. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie Spółdzielni przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy, który winien być uzgodniony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
6. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni bądź osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
7. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 6 i 7 jest lokal w rozumieniu Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
8. Pokrywać koszty zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal poprzez wniesienie wkładu mieszkaniowego bądź budowlanego.

## **D.Wpisowe i udziały**

### **§ 19.**

1. Skreślono.
2. Skreślono.
3. Skreślono.
4. Skreślono.

Spadkobierca zmarłego członka Spółdzielni dziedziczy udziały, jeżeli jest członkiem Spółdzielni lub złożył deklarację przystąpienia do Spółdzielni. Jeżeli spadkobierców jest więcej niż jeden, powinni oni wskazać jednego spośród siebie, który uzyskuje prawo do udziałów, chyba że podzielą oni udziały między tych spadkobierców, którzy złożyli deklarację przystąpienia do Spółdzielni.

### **§ 20.**

W razie ustania członkostwa Spółdzielnia zwraca w wysokości nominalnej udział osobie uprawnionej. Zwrot udziału winien być dokonany w gotówce, w terminie jednego miesiąca po zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego za rok, w którym nastąpiło ustanie członkostwa.

## **E.Ustanie członkostwa**

### **§ 21.**

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, o której mowa w art. 18 Ustawy.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art.24<sup>1</sup> ust.1 i art.26 Ustawy. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w Spółdzielni, przepisy art. 108b Ustawy Prawo spółdzielcze dotyczące członków Spółdzielni stosuje się odpowiednio.
3. 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.

#### **§ 22.**

1. Członek posiadający prawo odrębnej własności może w każdym czasie wystąpić ze Spółdzielni, składając oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa. Wypowiedzenie powinno być złożone w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc. Za dzień wystąpienia uważa się pierwszy dzień po upływie terminu wypowiedzenia.
2. Cofnięcie wypowiedzenia może nastąpić za zgodą Zarządu Spółdzielni najpóźniej w ostatnim dniu przed upływem terminu wypowiedzenia.

#### **§ 23.**

Skreślono

#### **§ 24.**

Skreślono

#### **§ 25.**

Skreślono

#### **§ 26**

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia zgonu, a gdy chodzi o osobę prawną od dnia jej ustania.

## **ROZDZIAŁ III**

### **TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI**

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

##### **§ 27.**

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w Ustawie i w niniejszym Statucie.
2. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem, a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Do spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych istniejących w Spółdzielni w dniu wejścia w życie Ustawy stosuje się przepisy Ustawy oraz niniejszego Statutu, a przydziały na mieszkania wydane przed jej wejściem w życie zachowują swą moc.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie przez członka całego lokalu mieszkalnego lub jego części nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeśli 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 lokalu.

##### **§ 28.**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w Statucie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo

niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji, członek spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.
4. W wypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 4, 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.

#### **§ 29.**

1. 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 art. 4 ust. 1 Ustawy.
2. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
3. Przepis ust.1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

#### **§ 30.**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art.11 Ustawy, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Do zachowania roszczeń o których mowa w ust.1 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku, pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność czy osoba uprawniona zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. Jeżeli o roszczeniu 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 art. 4 ust. 1 Ustawy.

### **§ 31.**

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania 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 nieuiszczania 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.

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

### **§ 32.**

1. Członkowie Spółdzielni, którzy w dniu wejścia w życie Ustawy posiadali przydział spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wydany na podstawie dotychczasowych przepisów posiadają je nadal.
2. Do ochrony spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
3. Skreślono.

### **§ 33.**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy lub licytanta.
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
4. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
5. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
6. Skreślono.

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

#### § 34.

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

#### § 35.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka, bądź osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

#### § 36.

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, w takim wypadku stosuje się przepis §33 ust.4 i 5 Statutu.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności w postaci nie wniesionej przez członka części wkładu budowlanego, kwoty nie spłaconego kredytu z odsetkami, o ile taki był zaciągnięty oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.
4. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

**§ 37.**

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w §59, rażącego lub uporczywego wykroczenia członka Spółdzielni i osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali, lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania o egzekucji z nieruchomości. Osobie takiej, której lokal został sprzedany nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.
2. Z żądaniem o którym mowa w ust. 1 występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej

**§ 38.**

1. Wynajmowanie lub oddanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu 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 nie będącą 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 lokalu.

**§ 39.**

1. Jeżeli osoba nie będąca członkiem Spółdzielni zalega długotrwale z zapłatą opłat, o których mowa w §63 Statutu lub wykrocza w sposób rażący przeciwko porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego cywilnego żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów k.p.c. o egzekucji z nieruchomości.
2. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1 występuje zarząd na wniosek większości właścicieli lokali w budynku w obrębie danej nieruchomości.

**§ 40.**

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2 należy rozumieć osobę, której członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru w związku



z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

### **C. Prawo odrębnej własności lokalu**

#### **§ 41.**

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię indywidualnie z poszczególnymi osobami lub łącznie ze wszystkimi osobami posiadającymi lokale w obrębie danej nieruchomości, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanym z nim udziałem w tej nieruchomości.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali może być zabudowana więcej niż jednym budynkiem stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust.1.

#### **§ 42.**

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy lub licytanta. Przepisy § 6 Statutu stosuje się odpowiednio.

### **D. Najem lokali**

#### **§ 43.**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne lub lokale o innym przeznaczeniu członkom Spółdzielni lub osobom trzecim.
2. Zarząd Spółdzielni określa lokale mieszkalne oraz lokale o innym przeznaczeniu, które mogą być przedmiotem wynajmu oraz prowadzi rejestr tych lokali.
3. Od najemców pobierana jest kaucja w wysokości dwumiesięcznego wymiaru opłat czynszowych.

#### **§ 44.**

1. Wynajem lokali o innym przeznaczeniu oraz dzierżawa terenów będących własnością Spółdzielni lub w jej wieczystym użytkowaniu następuje wg zasad rynkowych.
2. Wysokość czynszu za najem lokali o innym przeznaczeniu Zarząd ustala, na podstawie:
  - 1) przetargu ogłoszonego w sposób zwyczajowo w Spółdzielni przyjęty,
  - 2) przetargu ofertowego,

3) stawki wynegocjowanej bezpośrednio z użytkownikiem.  
Czynsz nie może być niższy niż wysokość kosztów skalkulowanych na podstawie planu rzeczowo-finansowego na rok bieżący oraz winien zabezpieczać możliwy do uzyskania w danej sytuacji rynkowej zysk dla Spółdzielni.

## **ROZDZIAŁ IV**

### **ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADÓW**

#### **A. Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego**

##### **§ 45.**

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

##### **§ 46.**

Skreślono.

##### **§ 47.**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal, w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 1 Ustawy, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1, jest opróżnienie lokalu.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 2, 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, o którym mowa w art. 10 ust. 2 Ustawy.

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 4, 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.

#### **§ 48.**

1. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
2. Roszczenie o wypłatę wkładu mieszkaniowego albo jego wniesionej części ulega przedawnieniu z upływem 3 lat.

#### **§ 49.**

Skreślono

#### **§ 50.**

Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynku, który był objęty programem termomodernizacji, jest zobowiązany uzupełnić wkład mieszkaniowy w sposób określony w Regulaminie finansowania i rozliczania prac termomodernizacyjnych w budynkach SM „PB-Z”.

### **B. Rozliczenia z tytułu wkładu budowlanego**

#### **§ 51.**

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego prawa, pomniejszoną o:
  - 1) kwotę równą nie wniesionej części wkładu budowlanego,
  - 2) kwotę należności zabezpieczonych hipoteką ustanowioną na własnościowym prawie do lokalu,
  - 3) nie rozliczone nakłady na termomodernizację budynku mające wpływ na podwyższenie wartości użytkowej lokalu.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu należnego osobie uprawnionej Spółdzielnia potrąca roszczenia wzajemne wobec członka, o których mowa w § 51 ust. 4.
3. Przysługująca uprawnionemu równowartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać w trybie przetargu.
4. W razie zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego wszystkie nie spłacone raty wkładu stają się natychmiast wymagalne wraz z odsetkami obciążającymi dany lokal.

Postanowienie to nie obowiązuje, gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na rzecz osób bliskich.

5. Roszczenia o wypłatę wkładu budowlanego ulegają przedawnieniu z upływem 3 lat.

### **§ 52.**

1. W terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek bądź osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą są obowiązani do opróżnienia tego lokalu.
2. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Przepisy ust.1 i 2 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu o innym przeznaczeniu o ile umowa nie stanowi inaczej.
4. Roszczenie o wypłatę wkładu budowlanego albo jego części staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

## **ROZDZIAŁ V**

### **PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU**

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

### **§ 53.**

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu.
2. Przeniesienie własności lokalu następuje po dokonaniu przez członka Spółdzielni rozliczenia ze Spółdzielnią następujących zobowiązań finansowych obciążających ten lokal:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, tj. spłaty kosztów zadania inwestycyjnego w tym odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, z zastrzeżeniem pkt 2),
  - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji, o ile Spółdzielnia nie korzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków,
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, a także eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów.
3. Wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej prawa do lokalu, przez wyliczenie kwoty odpowiadającej takiej części zwaloryzowanej wartości lokalu, jaką część (wyrażoną w procentach)

początkowej wartości lokalu stanowi zaksięgowana suma wpłat członka na pokrycie wkładu mieszkaniowego.

4. Wartość rynkową określa rzeczoznawca majątkowy.
5. Koszty określenia wartości rynkowej, wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### **§ 54.**

Wyliczone przez Spółdzielnię wpłaty, o których mowa w § 53 ust.2 Statutu członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie 14 dni od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

### **B. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu o innym przeznaczeniu.**

#### **§ 55.**

1. Na pisemne żądanie członka, lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, a także eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust.1, oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### **§ 56.**

Wyliczone przez Spółdzielnię spłaty, o których mowa w §55 Statutu, członek lub osoba nie będąca członkiem obowiązana jest wpłacić do Spółdzielni w terminie 14 dni od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu. Brak wpłaty wstrzymuje realizację wniosku.

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

### **§ 57.**

1. Na pisemne żądanie członka będącego najemcą lokalu o innym przeznaczeniu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią:
  - 1) spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu budowlanego.
  - 2) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek.
2. Do ust.1.mają zastosowanie postanowienia §55 ust.2 i §56.

### **§ 58.**

Wyliczone przez Spółdzielnię spłaty, o których mowa w §55 ust.1 Statutu, najemca obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie nie przekraczającym 6 miesięcy od dnia pisemnego powiadomienia najemcy o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

## **ROZDZIAŁ VI**

### **UŻYWANIE LOKALI**

#### **A. Opłaty za używanie lokali**

### **§ 59.**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty, w częściach przypadających na ich lokale na:
  - 1) pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania ich lokali,
  - 2) pokrycie kosztów utrzymania w należyтым stanie technicznym nieruchomości wspólnych,
  - 3) pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 4) fundusz remontowy,
  - 5) pokrycie zobowiązań z innych tytułów.
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub prawa odrębnej własności, są obowiązane uczestniczyć w wydatkach określonych ust.1 na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem §66 Statutu. Od tych osób Spółdzielnia nalicza i pobiera odpis na fundusz remontowy w wysokości takiej jak od członków Spółdzielni, powiększony o wartość dofinansowania funduszu z innych tytułów (pożytków) przypadającą na 1m<sup>2</sup> powierzchni lokalu.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty określone w ust.1.

**§ 60.**

Koszty eksploatacji i utrzymania lokali oraz nieruchomości o których mowa w §59 ust.1 pkt.1-5 obejmują w szczególności koszty:

- 1) dostawy energii cieplnej,
- 2) dostawy wody i odprowadzenia ścieków,
- 3) wywozu nieczystości,
- 4) eksploatacji dźwigów,
- 5) dostarczania sygnału RTV,
- 6) utrzymania domofonów,
- 7) bieżącej konserwacji w tym czynności kontrolno-konserwacyjnych wynikających z Prawa budowlanego,
- 8) remontów,
- 9) zarządzania nieruchomością.

**§ 61.**

Spółdzielnia, stosownie do przepisów Ustawy, prowadzi oddzielnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w §60,
- 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego.

**§ 62.**

1. Wysokość opłat, o których mowa w §59 Statutu, ustalana jest na podstawie rocznego planu rzeczowo - finansowego.
2. Szczegółowe zasady planowania i rozliczania kosztów zarządzania nieruchomościami oraz ustalania wysokości opłat za używanie lokali określa Regulamin gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

**§ 63.**

1. Opłaty, o których mowa w §59 Statutu, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15-go każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczenia opłat powstaje z dniem postawienia członkowi lub najemcy lokalu do dyspozycji, bądź nabycia prawa do lokalu, a ustaje z dniem przekazania lokalu Spółdzielni.
3. Opłaty o których mowa w §59 przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
4. Od niewpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe. W wyjątkowo uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może odstąpić od naliczania odsetek.
5. Członek i najemca nie może potrącać należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat za używanie lokalu bądź czynszu najmu.
6. Za opłaty, o których mowa w §59 Statutu odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące

w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

#### **§ 64.**

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić członków Spółdzielni i właścicieli nie będących członkami Spółdzielni co najmniej na 3 miesiące naprzód przed upływem terminu wnoszenia opłat, na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, tj. dostawy energii cieplnej, dostawy wody oraz odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości i dostarczania sygnału RTV, Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić członków Spółdzielni i właścicieli nie będących członkami co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
2. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, bezpośrednio na drodze sądowej.
3. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia od obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości. W przypadku stwierdzenia nadwyżki w opłatach Spółdzielnia zwraca w terminie 30 dni od daty ich wymagalności wraz z odsetkami.
4. Osoby zajmujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego, są obciążone pełnymi kosztami, określonymi jako średnia kosztów eksploatacji poniesionych przez Spółdzielnię na jej działalność, skalkulowaną na 1m<sup>2</sup> za okres bezprawnego zajmowania lokalu mieszkalnego, w podwójnej wysokości bez prawa dofinansowania z wpływów oraz pożytków i innych przychodów Spółdzielni.
5. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, a posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni za wyjątkiem dofinansowania z pożytków i innych przychodów Spółdzielni.

#### **§ 65.**

1. W przypadku realizacji wniosku właścicieli mieszkań o wydzielenie się ze Spółdzielni i założenie nowej Spółdzielni lub powstania wspólnoty mieszkaniowej, koszty związane z procedurą organizacyjną i techniczną tego wyodrębnienia ponoszą wnioskodawcy.
2. Realizacja na rzecz członków, dodatkowych czynności nie kalkulowanych w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest rozliczana od tych członków w formie opłat jednorazowych lub stałych.
3. W przypadku nie udostępnienia Spółdzielni lokalu z przyczyn obciążających członka Spółdzielni w celu wykonania robót remontowych wynikających z decyzji organu administracyjnego lub obowiązkowych przeglądów wynikających przepisów prawa - wszelkie koszty grzywien lub kar nałożonych na Spółdzielnię ponoszą proporcjonalnie osoby, które nie udostępniły lokalu.



## **B. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej**

### **§ 66.**

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom tych lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.  
Rada Nadzorcza może na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali o innym przeznaczeniu, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni może przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności Spółdzielni oraz sposobu wykorzystania tych pożytków określa Regulamin gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

## **C. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia**

### **§ 67.**

1. Dodatkowym wyposażeniem lokalu są inwestycje o charakterze trwałym, poczynione we własnym zakresie przez członka Spółdzielni i z jego środków własnych, podnoszące wartość funkcjonalną, użytkową i estetyczną lokalu.
2. Inwestycje związane ze zmianami konstrukcyjnymi lokalu wymagają zgody stosownego organu budowlanego.
3. W przypadku zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub zamiany spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonywane mogą być wyłącznie pomiędzy zainteresowanymi stronami bez udziału Spółdzielni.
4. Skreślono.
5. Skreślono.

## **D. Zamiana lokali**

### **§ 68.**

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom wzajemną zamianę lokali mieszkalnych, także z osobami zajmującymi lokale mieszkalne nie stanowiące własności Spółdzielni, jeżeli spełniają wymogi Statutu.
2. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego lokalu mieszkalnego w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.
3. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio do lokali o innym przeznaczeniu.

4. Zamiana lokalu, na którym ustanowiono spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności, następuje na podstawie umowy notarialnej, zawartej pomiędzy zainteresowanymi stronami.

## **E. Dysponowanie lokalami wolnymi**

### **§ 69.**

1. W przypadku gdy do dyspozycji Spółdzielni przejdzie lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu wolny od obciążeń, roszczeń i praw osób trzecich, w odniesieniu do tego lokalu Spółdzielnia może ustanowić prawo odrębnej własności lokalu. Wybór osoby na rzecz której zostanie ustanowione to prawo następuje w drodze przetargu nieograniczonego, który Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.
2. Zasady i tryb przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
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,
  - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 Ustawy, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

## **ROZDZIAŁ VII**

### **ORGANY SPÓŁDZIELNI**

#### **A. Postanowienia ogólne**

##### **§ 70.**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorczą,
  - 3) Zarząd.
2. Podstawowym zadaniem wszystkich organów Spółdzielni jest ochrona praw członków wynikających z przepisów Prawa Spółdzielczego, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i postanowień Statutu.

##### **§ 71.**

1. W skład organów Spółdzielni, z wyłączeniem Zarządu, mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni nie mający pełnej zdolności do czynności prawnych nie posiada biernego prawa wyborczego do organów Spółdzielni.

**§ 72.**

1. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu przed upływem kadencji następuje także w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów.
2. Na listach kandydatów do organów Spółdzielni obowiązuje kolejność alfabetyczna.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów w wyborach do organów Spółdzielni i podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
4. Członek – osoba fizyczna nie posiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu bierze on udział przez swego przedstawiciela ustawowego.

**B. Walne Zgromadzenie**

**§ 73.**

1. Najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie.
2. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście, albo przez pełnomocnika, który nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
3. Osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników.
4. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych.
5. Każdy członek Spółdzielni dysponuje jednym głosem.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

**§ 74.**

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał w sprawie wniosków członków i organów Spółdzielni w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego 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 nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,

- 9) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 11) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 12) uchwalanie Statutu oraz zmian w Statucie Spółdzielni,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 14) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 15) uchwalanie Regulaminu pracy Rady Nadzorczej,
- 16) podejmowanie uchwał w sprawie prowadzenia działalności gospodarczej, w tym inwestycyjnej związanej z realizacją celów działania Spółdzielni.
- 17) podejmowanie uchwał w innych sprawach, w oparciu o zapisy stosownych ustaw, przewidujące przy załatwianiu tych spraw kompetencje Walnego Zgromadzenia,
- 18) rozpatrywanie sprawozdań z realizacji wniosków z poprzedniego Walnego Zgromadzenia,
- 19) wybieranie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 20) skreślono,
- 21) skreślono,
- 22) odwoływanie członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium, na zasadach określonych w §91 ust.5 statutu,
- 23) skreślono.

#### § 75.

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej:
  - 1) raz do roku, w terminie do 15 czerwca,
  - 2) w każdym czasie, kierując się interesem Spółdzielni.
2. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie również na żądanie:
  - 1) 1/10 ogółu członków Spółdzielni,
  - 2) Rady Nadzorczej.
3. Żądanie, o którym mowa w ust.2 powinno być wniesione na piśmie i określać cel zwołania Walnego Zgromadzenia.
4. Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w ciągu 4 tygodni od wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

#### § 76.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd zawiadamia członków Spółdzielni na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, poprzez dostarczenie zawiadomień do skrzynek na listy oraz wywieszenie zawiadomień na tablicach ogłoszeń mieszczących się w budynkach należących do Spółdzielni, w jej siedzibie oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
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. Pisemne zawiadomienie, o którym mowa w ust.2 należy doręczyć w terminie określonym w ust.1 również Związkowi Rewizyjnemu, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Radzie Spółdzielczej.
4. Skreślono.
5. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym wraz z opinią biegłego rewidenta (w przypadku gdy zostało poddane badaniu) oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi dokumentami.

#### § 77.

1. Projekty uchwał i żądania umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia ma prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza oraz Członkowie Spółdzielni. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
2. Żądanie, o którym mowa w ust.1 powinno być wniesione do organu zwołującego Walne Zgromadzenie co najmniej 15 dni przed terminem odbycia zebrania.
3. Uzupełniony porządek obrad podaje się do wiadomości przez wyłożenie w siedzibie Spółdzielni, na tablicach ogłoszeń w budynkach Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni, na 14 dni przed terminem odbycia Walnego Zgromadzenia.
4. Członek Spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez Członków Spółdzielni.

#### § 78.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości w sposób określony w §76 i §77 Statutu. Postanowienie to nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.
2. Skreślono.

#### § 79.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez Radę Nadzorczą członek Rady Nadzorczej.
2. Otwierający Walne Zgromadzenie:
  - 1) odczytuje listę pełnomocnictw, podając imiona i nazwiska mocodawców wraz z adresami ich lokali w zasobach Spółdzielni oraz imiona i nazwiska pełnomocników,
  - 2) zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia, w skład którego winni wchodzić: Przewodniczący, jego Zastępca i Sekretarz.
3. W skład Prezydium Walnego Zgromadzenia nie mogą wchodzić Członkowie Zarządu oraz członkowie Prezydium Rady Nadzorczej.

4. W skład Prezydium i Komisji Walnego Zgromadzenia mogą być wybierani tylko Członkowie Spółdzielni i osoby będące pełnomocnikami Członków – osób prawnych.
5. Skreślono.
6. W sprawach nieuregulowanych w przepisach prawa i Statucie, w zakresie obradowania i podejmowania uchwał, rozstrzyga na bieżąco Przewodniczący Walnego Zgromadzenia.
7. Prawo zgłaszania kandydatów do Prezydium i Komisji Walnego Zgromadzenia przysługuje każdemu uprawnionemu Członkowi Spółdzielni.
8. Członkowie Prezydium i Komisji Walnego Zgromadzenia wybierani są w głosowaniu jawnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
9. Wybrany Przewodniczący Walnego Zgromadzenia, odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu i zarządza głosowanie w sprawie przyjęcia porządku obrad.
10. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odłożyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

#### § 80.

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał, niezależnie od liczby obecnych na nim członków, jeżeli zostało prawidłowo zwołane.
2. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają zwykłą większością głosów z wyjątkiem spraw, dla których Ustawa Prawo spółdzielcze wymaga większości kwalifikowanej, a mianowicie:
  - 1) większości 3/4 głosów dla uchwały w przedmiocie likwidacji Spółdzielni i przywrócenia działalności Spółdzielni po jej postawieniu w stan likwidacji,
  - 2) większości 2/3 głosów dla uchwały w przedmiocie uchwalenia i zmiany Statutu oraz połączenia Spółdzielni,
  - 3) większości 2/3 głosów dla odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji.
3. Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru i odwołania członka Rady Nadzorczej i udzielenia absolutorium Członkom Zarządu. Na wniosek 1/10 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu Przewodniczący zebrania zarządza głosowanie tajne.

#### § 81.

1. Porządek obrad każdego Walnego Zgromadzenia powinien zawierać, między innymi:
  - 1) otwarcie Walnego Zgromadzenia,
  - 2) wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia,
  - 3) przyjęcie porządku obrad,
  - 4) wybór komisji,
  - 5) stwierdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia,
  - 6) podejmowanie uchwał w sprawach objętych porządkiem obrad,
  - 7) dyskusja,
  - 8) zapytania i wolne wnioski,
  - 9) zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.
2. Walne Zgromadzenie po upływie roku obrachunkowego poza punktami zawartymi w ust.1 rozpatruje także:

- 1) sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej,
  - 2) sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni,
  - 3) sprawozdanie finansowe,
  - 4) ustalenie najwyższej kwoty zobowiązań finansowych na rok bieżący,
  - 5) głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium Członkom Zarządu,
  - 6) informację o realizacji wniosków zgłoszonych na poprzednich Walnych Zgromadzeniach.
3. Członkowie Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu wybierają ze swego grona w miarę potrzeb trzyosobowe komisje:
- 1) Mandatowo – Skrutacyjną, której zadaniem jest:
    - a) sprawdzenie czy Walne Zgromadzenie zostało zwołane zgodnie z postanowieniami § 76 Statutu,
    - b) ustalenie liczby obecnych Członków Spółdzielni, ich mandatów oraz przedłożenie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania,
    - c) obliczanie i podawanie wyników głosowania oraz wykonywanie innych czynności technicznych związanych z obsługą głosowania.
  - 2) Wnioskową, której zadaniem jest:
    - a) przyjmowanie, rozpatrywanie i opiniowanie wniosków zgłoszonych przez Członków Spółdzielni,
    - b) przedstawienie wniosków Walnemu Zgromadzeniu.
  - 3) Wyborczą, której zadaniem jest:
    - a) przyjmowanie zgłoszeń kandydatów,
    - b) utworzenie w kolejności alfabetycznej listy wyborczej do głosowania.
4. Komisje wybierają ze swego grona Przewodniczącego i Sekretarza.
5. Każda komisja spisuje protokół ze swojej działalności. Protokół podpisany przez Przewodniczącego i Sekretarza komisji jest załącznikiem do protokołu Walnego Zgromadzenia.
6. Przewodniczący komisji składają sprawozdanie z czynności komisji oraz referują wnioski bezpośrednio Walnemu Zgromadzeniu.
7. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia, po wyczerpaniu każdego punktu porządku obrad przez referentów, otwiera dyskusję udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Za zgodą większości dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
8. Członkom Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
9. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę każdemu mówcy, jeżeli odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień przez Walne Zgromadzenie. Nie stosującym się do uwag, Przewodniczący może odebrać głos.
10. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością zgłoszenia.
11. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności dotyczące:
- 1) głosowania bez dyskusji,
  - 2) przerwania dyskusji,
  - 3) zamknięcia listy mówców,
  - 4) ograniczenia czasu przemówień,
  - 5) zarządzenia przerwy,
  - 6) sprawdzenia liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu,
  - 7) innych spraw porządkowych i organizacyjnych.
12. Nad wnioskami w sprawach formalnych nie prowadzi się dyskusji.

13. Przed przystąpieniem do głosowania Przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych. Poprawki do wniosku głównego głosuje się przed wnioskiem, w kolejności, w jakiej zostały zgłoszone. W razie zgłoszenia kilku wniosków dotyczących tej samej sprawy głosuje się w pierwszej kolejności wniosek najdalej idący. W głosowaniu oblicza się ilość oddanych głosów za i przeciw, a Przewodniczący ogłasza wyniki głosowania. W przypadku poddania pod głosowanie kilku wniosków dotyczących tej samej sprawy, za przyjęty uważa się wniosek, który uzyska największą ilość głosów za. O tym, który wniosek jest najdalej idący lub czy są to wnioski równorzędne, decyduje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia.
14. Wnioski i oświadczenia do protokołu składane ustnie powinny być potwierdzone na piśmie, aby uniknąć zniekształceń w sformułowaniach.
15. Po wyczerpaniu wszelkich spraw zamieszczonych w porządku obrad, Przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.
16. W przypadku, gdy porządek obrad Walnego Zgromadzenia nie zostanie wyczerpany w dniu jego zwołania, obrady można odroczyć na czas określony w uchwale.
17. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez Przewodniczącego i Sekretarza Walnego Zgromadzenia, w terminie do 21 dni od daty jego odbycia.
18. Protokół Walnego Zgromadzenia powinien zawierać datę i stwierdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia, liczbę obecnych członków Spółdzielni, porządek obrad, krótkie omówienie przebiegu dyskusji, treść podjętych uchwał.
19. Każdy członek ma prawo zapoznania się z protokołem Walnego Zgromadzenia.

## § 82.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
  - 1) Jeżeli powództwo wytacza Zarząd, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia Walnego Zgromadzenia.
  - 2) Jeżeli powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
5. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin 6 tygodniowy wskazany w ust.4 pkt.1 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.



6. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę, ma moc prawną względem wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

## **C. Rada Nadzorcza**

### **§ 83.**

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. W celu wykonania swych zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa okresowe sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.
4. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów, jeżeli posiedzenie zostało zwołane zgodnie z Regulaminem Pracy Rady Nadzorczej i obecnych jest co najmniej połowa jej członków określonych w §85 ust.1. Większość bezwzględna wymagana jest przy wyborze i odwoływaniu członków Zarządu, przyjmowaniu i zmianie planu rzeczowo – finansowego Spółdzielni oraz w przypadku wprowadzania zmiany wysokości opłat za używanie lokali.
5. Członkowie Rady Nadzorczej obowiązani są, do zachowania tajemnicy wszelkich danych zawartych w dokumentach sporządzanych i gromadzonych przez Spółdzielnię (a w szczególności w aktach członkowskich, administracyjnych i osobowych), stanowiących dane osobowe w rozumieniu obowiązujących przepisów, a także informacji dotyczących sytuacji finansowej i gospodarczej Spółdzielni oraz zobowiązań wobec kontrahentów.
6. Obowiązek przestrzegania tajemnicy nie dotyczy danych i informacji, do których dostęp został zagwarantowany Członkom Spółdzielni w Ustawie Prawo spółdzielcze.

### **§ 84.**

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. Uchwalanie planów gospodarczych, w tym między innymi, ustalania funduszu płac Spółdzielni i zasad wynagradzania członków Zarządu, funduszu remontowego oraz innych funduszy celowych.
2. Nadzór i kontrola nad działalnością Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) badanie rocznych sprawozdań z działalności oraz rocznych sprawozdań finansowych,
  - 2) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań – ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
  - 3) przeprowadzanie kontroli sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
  - 4) nadzorowanie i kontrola sposobu przeprowadzania w Spółdzielni postępowań o udzielenie zamówienia na wykonanie robót budowlanych lub usług przez wykonawców zewnętrznych,

- 5) nadzorowanie i kontrola organizowanych przez Spółdzielnię przetargów na zbycie praw do lokali.
3. Wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego.
4. Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.
5. Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.
6. Wnioskowanie do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium dla członków Zarządu.
7. Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych.
8. Wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego Zastępców.
9. Uchwalanie regulaminów z wyjątkiem regulaminów zastrzeżonych do uchwalenia przez inne organy Spółdzielni.
10. Uchwalanie Struktury Organizacyjnej Spółdzielni.

#### § 85.

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród nieograniczonej liczby Członków Spółdzielni z tym, że z każdego zespołu budynków wybiera się po dwie osoby, natomiast dziewięć mandatów uzyskuje osoba, która w kolejności otrzymała największą ilość głosów.
2. Zgłaszanie kandydatów odbywa się podczas trwania Walnego Zgromadzenia w formie pisemnej lub ustnej do Komisji Wyborczej, z podaniem imienia i nazwiska kandydata oraz adresu lokalu w zasobach Spółdzielni.
3. Do Rady Nadzorczej nie mogą kandydować osoby, które sprawowały mandat członka Rady Nadzorczej przez ostatnie dwie kolejne kadencje Rady.
4. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia sprawdza, czy kandydaci wyrażają zgodę na kandydowanie do Rady Nadzorczej. W razie nieobecności kandydata skreśla się jego nazwisko z listy kandydatów.
5. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza prezentację kandydatów.
6. W skład Rady Nadzorczej nie może wchodzić członek Spółdzielni z zadłużeniem wobec Spółdzielni.
7. Głosowanie tajne odbywa się poprzez złożenie karty do głosowania do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
8. Głos jest ważny, jeżeli liczba nie skreślonych kandydatów jest mniejsza lub równa liczbie osób, które mają być wybrane.
9. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Czas trwania kadencji liczy się od Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru jej składu osobowego, do Walnego Zgromadzenia odbywanego w 3 roku od jej wyboru. Jeżeli Walne Zgromadzenie nie zostanie zwołane w terminie określonym w §75 Statutu, mandaty członków Rady Nadzorczej wygasają z chwilą wyboru nowych członków Rady Nadzorczej w roku, w którym upływa kadencja, nie później jednak niż z końcem tego roku.

#### § 86.

1. Członek Rady Nadzorczej traci mandat przed upływem kadencji w razie:
  - 1) zrzeczenia się mandatu,

- 2) ustania członkostwa,
  - 3) odwołania przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów,
  - 4) zawarcia ze Spółdzielnią umowy o pracę,
  - 5) wyboru do Zarządu.
2. Przyczyną odwołania może być w szczególności:
    - 1) nieusprawiedliwiona nieobecność członka Rady Nadzorczej w posiedzeniach przez czas dłuższy niż 3 miesiące,
    - 2) zadłużenie wobec Spółdzielni powyżej 2-ch okresów płatności.
  3. W przypadkach utraty mandatu, na miejsce członka Rady Nadzorczej, na okres do końca kadencji, wchodzi osoba, która uzyskała kolejno największą liczbę głosów z danego zespołu budynków. O uzyskaniu mandatu, osobę tę zawiadamia Zarząd.
  4. W przypadku braku możliwości uzupełnienia pełnego składu Rady Nadzorczej, wyborów uzupełniających dokonuje się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
  5. W przypadku oddelegowania członka Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji w Zarządzie, jego mandat ulega czasowemu zawieszeniu.

#### **§ 87.**

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną i może powołać inne komisje. Rada Nadzorcza może powołać w skład innych komisji, poza Komisją Rewizyjną, również członków Spółdzielni nie będących członkami Rady Nadzorczej, jednak liczba takich członków Komisji nie powinna przekraczać połowy składu danej komisji.  
Obowiązkiem Komisji Rewizyjnej jest między innymi nadzór nad prawidłowością gospodarki finansowej Spółdzielni i co najmniej raz na pół roku sporządzanie protokołu z przeprowadzonej w Spółdzielni kontroli w tym zakresie.
2. W pracach komisji z głosem doradczym mogą brać udział na zaproszenie Rady Nadzorczej członkowie Spółdzielni posiadający niezbędne kwalifikacje.

#### **§ 88.**

1. Na pierwszym po wyborze posiedzeniu Rady Nadzorczej, zwołanym przez Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia, wybiera ona ze swego grona Przewodniczącego, Z-cę Przewodniczącego i Sekretarza Rady, którzy tworzą Prezydium organizujące pracę Rady Nadzorczej.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady i koordynowanie działalności poszczególnych jej komisji.
3. Posiedzenia Rady Nadzorczej są jawne.

#### **§ 89.**

1. Członek Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach otrzymuje wynagrodzenie ryczałtowe miesięczne w wysokości 20% minimalnego wynagrodzenia za pracę, a Przewodniczący Rady Nadzorczej w wysokości 30% minimalnego wynagrodzenia, o którym mowa w Ustawie o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, ogłaszanym na każdy następny rok w Monitorze Polskim.
2. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

## D. Zarząd

### § 90.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w Ustawie lub Statucie dla innych organów a w szczególności:
  - 1) przyjmowanie w poczet członków Spółdzielni,
  - 2) zawieranie z członkami umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu,
  - 3) sporządzanie projektów planów gospodarczych,
  - 4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalanych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 5) skreślono,
  - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 7) zwoływanie zebrań mieszkańców poszczególnych budynków lub zespołów budynków przynajmniej dwa razy w roku (wiosna, jesień ), a także na wniosek 1/10 mieszkańców budynku lub zespołu budynków,
  - 8) sporządzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 9) udzielanie pełnomocnictw,
  - 10) nabywanie lub zbywanie środków trwałych, których nabycie lub zbycie nie jest zastrzeżone w Statucie do decyzji innych organów Spółdzielni,
  - 11) odpisywanie należności niemożliwych do wyegzekwowania (zgodnie z Ustawą o rachunkowości) w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych,
  - 12) współdziałanie z terenowymi organami władzy i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
  - 13) występowanie do sądu z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji w przypadku przewidzianym w §37,
  - 14) organizowanie i przeprowadzanie przetargów,
  - 15) skreślono,
  - 16) uchwalanie regulaminów nie zastrzeżonych do kompetencji innych organów Spółdzielni.
3. Sposób działania Zarządu określa regulamin pracy Zarządu uchwalany przez Radę Nadzorczą.
4. Zarząd składa roczne sprawozdania Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

### § 91.

1. Zarząd składa się z 3 członków, w tym Prezesa, wybieranych przez Radę Nadzorczą.
2. Członków Zarządu wybiera Rada Nadzorczą, a Prezesa Zarządu Rada Nadzorczą wyłania w drodze konkursu. Członkowie Zarządu mogą również być wybrani po przeprowadzeniu konkursu.
3. Członek Zarządu może być w każdym czasie odwołany przez Radę Nadzorczą.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorczą nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.

5. Członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium, może być odwołany przez to Walne Zgromadzenie. Odwołanie wymaga przeprowadzenia tajnego głosowania po uprzednim złożeniu wniosku o odwołanie.
6. Prezes Zarządu samodzielnie wykonuje czynności w sprawach z zakresu prawa pracy.

#### **§ 92.**

1. Zarząd może udzielić jednemu ze swych członków lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub pełnomocnictwa do poszczegółnej czynności.
2. Udzielenie pełnomocnictwa wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej. Nie dotyczy to pełnomocnictwa procesowego.

#### **§ 93.**

1. Oświadczenie woli składają za Spółdzielnię przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona jako pełnomocnik.
2. Oświadczenie pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

#### **§ 94.**

1. Zarząd działa kolegialnie na posiedzeniach odbywanych okresowo, lecz nie rzadziej niż raz na 2 tygodnie.
2. W okresach między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu,
3. Szczegółowe postanowienia dotyczące podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, spraw zastrzeżonych do decyzji kolegialnych, trybu zwoływania posiedzeń, sposobu i warunków podejmowania uchwał i innych spraw organizacyjnych Zarządu zawiera regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

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

#### **§ 95.**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni.
2. W uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku jej członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu, na okres nie dłuższy niż 3 miesiące, z wynagrodzeniem minimalnym ogłaszającym w Monitorze Polskim na dany rok kalendarzowy zgodnie z Ustawą o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub Pełnomocnikami w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii

- prostej i w drugim stopniu linii bocznej, ani pracownikiem Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna.
4. Dokonując wyborów członków Zarządu i Rady Nadzorczej należy uwzględnić kwalifikacje zawodowe i predyspozycje osobowościowe przydatne do pełnienia funkcji członków tych organów.
  5. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej lub kierownikami bieżącej działalności Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej, nie mogą zajmować się działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni. Jako prowadzenie działalności konkurencyjnej w rozumieniu niniejszego Statutu uznaje się w szczególności,
    - 1) najmowanie lokali użytkowych będących własnością Spółdzielni,
    - 2) wykonywanie na rzecz Spółdzielni prac na podstawie umów cywilno-prawnych,
    - 3) uczestniczenie jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność, o której mowa w pkt.1 – 2.
  6. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności. W takim wypadku w terminie 30 dni od dnia podjęcia przez Radę Nadzorczą uchwały o zawieszeniu jej członka, Zarząd Spółdzielni zwołuje Walne Zgromadzenie, które rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszonych członka Rady Nadzorczej.

#### § 96.

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej odpowiadają wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni chyba, że nie ponoszą winy.

## ROZDZIAŁ VIII

### GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

#### § 97.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
  2. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą w zakresie statutowym – różnica między kosztami a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub dochody tej gospodarki w roku następnym.
  3. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność niż określona w ust.2 i osiągać z tego tytułu dochody, które są przeznaczane na cele statutowe.
  4. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
  5. Zaciągnięcie kredytu przez Spółdzielnię i obciążenie nim w formie hipoteki, może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której będą przeznaczone środki.
- Wymagana jest pisemna zgoda większości członków Spółdzielni posiadających prawo do lokalu w danej nieruchomości.

**§ 98.**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów rzeczowo-finansowych opracowanych przez Zarząd i uchwalanych przez Radę Nadzorczą określających:
  - 1) cele i zadania rzeczowe,
  - 2) wielkość środków jakie należy ponieść na realizację celów i zadań rzeczowych,
  - 3) źródła finansowania zadań rzeczowych.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

**§ 99.**

1. Przewidziane na dany rok kalendarzowy wpływy i wydatki określa plan rzeczowo-finansowy, który po zbadaniu przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej, jest zatwierdzany przez Radę Nadzorczą.
2. W ramach planu rzeczowo-finansowego Rada Nadzorcza ustala między innymi wielkość środków na wynagrodzenia członków Zarządu i pozostałych pracowników zatrudnionych przez Zarząd Spółdzielni.
3. Projekt wpływów i wydatków Spółdzielni na rok następny Zarząd powinien przedłożyć do uchwalenia w terminie do 30 listopada każdego roku poprzedzającego rok, którego plan dotyczy. Rada Nadzorcza obowiązana jest uchwalić plan w terminie do 30 grudnia danego roku.

**§ 100.**

1. Funduszami własnymi Spółdzielni są:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 4) fundusz zaliczek na wkład budowlany,
  - 5) fundusz aktualizacji aktywów i pasywów.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
  - 1) fundusz remontowy A przeznaczony na remonty związane z utrzymaniem w odpowiednim stanie majątku wspólnego Spółdzielni,
  - 2) fundusz remontowy B przeznaczony na remonty poszczególnych nieruchomości wraz z jej infrastrukturą.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust.2, określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.
4. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej w ramach obowiązujących przepisów.

**§ 101.**

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość w oparciu o Ustawę o rachunkowości oraz inne obowiązujące przepisy.
2. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości według zasad określonych odpowiednimi przepisami.
3. Różnica między kosztami eksploatacji, a dochodami danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię, zwiększa odpowiednio koszty eksploatacji i utrzymania lub przychody tej nieruchomości w roku następnym.
4. Skreślono.

5. Zysk Spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych stanowi nadwyżkę bilansową.
6. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia i może być przeznaczona na zasilenie funduszy Spółdzielni, pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem poszczególnych nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
7. Skreślono.

#### **§ 102.**

Strata bilansowa z działalności statutowej pokrywana jest z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy z innych funduszy Spółdzielni w następującej kolejności:

- 1) z funduszu udziałowego,
- 2) z funduszu remontowego.

## **ROZDZIAŁ IX**

### **PRZEPISY KOŃCOWE**

#### **§ 103.**

Postanowienia niniejszego Statutu nie naruszają praw nabytych.

#### **§ 104.**

Statut wchodzi w życie po uchwaleniu przez Walne Zgromadzenie z dniem zarejestrowania przez Sąd.

Statut został zarejestrowany postanowieniem z dnia 26.06.2018 r, sygnatura sprawy KR.XI NS-REJ.KRS/017000/18/529.