

# **S T A T U T**

**SKIERNIEWICKIEJ SPÓŁDZIELNI**

**MIESZKANIOWEJ**

**Skierniewice, czerwiec 2014 roku.**

**Postanowienie KRS z dnia 14.10.2014 r. LD.XX NS-REJ.KRS/13144/14/222**

## Spis treści :

Dział I	Postanowienia ogólne	str. 1 - 2
Dział II	Członkowie Spółdzielni, ich prawa i obowiązki	str. 2 - 9
Dział III	Wpisowe i udziały	str. 9 - 10
Dział IV	Spółdzielcze prawo do lokalu	str. 11
<i>Rozdział I</i>	Postanowienia ogólne	str. 11
<i>Rozdział II</i>	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	str. 11 - 14
<i>Rozdział III</i>	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego ( domu jednorodzinnego )	str. 15 - 16
<i>Rozdział IV</i>	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym	str. 17
<i>Rozdział V</i>	Odrębna własność lokalu	str. 17 - 19
Dział V	Rozliczenia z tytułu wkładów	str. 20 - 23
Dział VI	Przekształcenie tytułów prawnych do lokali	str. 23
<i>Rozdział I</i>	Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	str. 23 - 24
<i>Rozdział II</i>	Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	str. 24
<i>Rozdział III</i>	Przeniesienie własności zajmowanego przez najemcę lokalu użytkowego lub garażu, do którego prawo najmu powstało przed dniem 24.04.2001 r., jeżeli nakłady na budowę lokalu w pełnym zakresie poniósł najemca	str. 25
<i>Rozdział IV</i>	Postanowienia wspólne do wszystkich lokali	str. 25
Dział VII	Organy Spółdzielni	str. 26
<i>Rozdział I</i>	Postanowienia ogólne	str. 26
<i>Rozdział II</i>	Walne Zgromadzenie	str. 26 - 35
<i>Rozdział III</i>	Rada Nadzorcza	str. 35 - 38
<i>Rozdział IV</i>	Zarząd	str. 38 - 39
Dział VIII	Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	str. 40
Dział IX	Gospodarka Spółdzielni	str. 41 - 42
Dział X	Rozliczenie kosztów zarządzania nieruchomościami	str. 42
<i>Rozdział I</i>	Opłaty za używanie lokali	str. 42 - 44
<i>Rozdział II</i>	Podział napraw wewnątrz lokali	str. 44 - 45
<i>Rozdział III</i>	Rozliczenie nakładów Spółdzielni z funduszu remontowego na nieruchomość w przypadku ustanowienia wspólnoty mieszkaniowej	str. 45
Dział XI	Postanowienia końcowe	str. 45

# **S T A T U T**

## **SKIERNIEWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

### **DZIAŁ I**

#### **Postanowienia ogólne.**

##### **§ 1**

1. Spółdzielnia nosi nazwę „Skierniewicka Spółdzielnia Mieszkaniowa” i zwana jest w dalszej części statutu „Spółdzielnią”.
2. Siedziba Spółdzielni znajduje się w Skierniewicach.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

##### **§ 2**

Celem działania Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków Spółdzielni i ich rodzin, poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.

##### **§ 3**

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 5) zarządzanie nieruchomościami własnymi, wspólnymi lub przekazywanymi w drodze umownej w administrację Spółdzielni,
- 6) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

##### **§ 4**

W celu realizacji zadań określonych w statucie Spółdzielni:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną,

- 2) zarządza nieruchomościami stanowiącymi zarówno własność Spółdzielni, jak również stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 3) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

### **§ 5**

1. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, jeżeli działalność tych organizacji służy lub będzie służyć realizacji zadań Spółdzielni.
2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych i o wystąpieniu z tych organizacji jest Walne Zgromadzenie, które również jest uprawnione do podejmowania uchwał w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

### **§ 6**

1. Spółdzielnia może budować i nabywać budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży (działalność developerska).
2. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności wymienionej w ust. 1 jest Rada Nadzorcza.

### **§ 7**

Spółdzielnia zarządza nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umów zawartych z właścicielami (współwłaścicielami) tych nieruchomości.

## **D Z I A Ł II**

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

### **§ 8**

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, jeśli spełnia jeden z następujących warunków:
  - 1) małżonek jest członkiem Spółdzielni,
  - 2) spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia,
  - 3) spółdzielcze prawo do lokalu przysługujące obojgu małżonkom przypadło jej wskutek śmierci małżonka,
  - 4) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka, jeśli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub niedokonania czynności określonych statutem,

- 5) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji,
- 6) wygrała przetarg na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu,
- 7) nabyła ekspektatywę odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji,
- 8) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
- 9) oczekuje na ustanowienie, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
  - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - b) prawa odrębnej własności lokalu (jeśli umowa dotyczyła ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu).
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

### **§ 9**

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie pisemnej pod rygorem nieważności, podpisanej deklaracji, zawierającej imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępującym jest osoba prawna – nazwę i siedzibę, ilość deklarowanych udziałów, informacje dotyczące wkładów.
2. Składający deklarację może w niej lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu wskazać osobę, której Spółdzielnia po jego śmierci zobowiązana jest wypłacić jego udziały.
3. W formie pisemnej deklaruje się także dalsze udziały, jak i wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji.

### **§ 10**

1. Przyjęcie w poczet członków dokonuje Zarząd Spółdzielni, który prowadzi rejestr członków Spółdzielni.
2. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu lub osób do tego upoważnionych przez Zarząd wraz z podaniem daty podjęcia uchwały o przyjęciu w poczet członków.
3. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków powinna być podjęta w ciągu 30 dni od dnia złożenia deklaracji. O treści uchwały w sprawie przyjęcia zainteresowany powinien być powiadomiony pisemnie w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia.
4. Zawiadomienie o uchwale odmawiającej przyjęcia w poczet członków powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
5. Odwołanie powinno być rozpatrzone w ciągu 30 dni od daty wpływu do Rady Nadzorczej.

### **§11**

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsca zamieszkania,

w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa oraz datę ustania członkostwa.

2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni mają prawo przeglądać rejestr członków.

## § 12

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
  - 1) wystąpienia członka,
  - 2) wykluczenia członka,
  - 3) wykreślenia członka lub jego śmierci, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
  - 4) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
3. Okres wypowiedzenia wynosi trzy miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu złożenia wypowiedzenia. Na pisemny wniosek członka okres wypowiedzenia może zostać skrócony przez Zarząd.
4. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
5. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu Spółdzielni lub dobrymi obyczajami, w szczególności gdy:
  - 1) świadomie działa na szkodę Spółdzielni lub wbrew jej interesom,
  - 2) zakłóca spokój innych użytkowników lokali, wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
  - 3) uporczywie narusza postanowienia Ustawy i Statutu oraz innych uchwał organów spółdzielczych,
  - 4) uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z opłatami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni przez okres co najmniej 6 miesięcy,
  - 5) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień.
6. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
  - 1) nie wpłacił udziału i wpisowego w terminie określonym statutem,
  - 2) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
  - 3) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
  - 4) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wskutek uchwały Spółdzielni, jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię,

- 5) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię, jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię,
- 6) zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
- 7) utracił prawo do lokalu w wyniku orzeczenia sądowego,
- 8) posiadał własność lokalu w nieruchomości, w której właściciele lokali podjęli uchwałę na podstawie art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz Zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa.
- 9) posiadał własność lokalu w nieruchomości, do zarządzania, której na mocy art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa.
7. Członka Spółdzielni Zarząd skreśla z rejestru członków:
  - a) w przypadku śmierci osoby fizycznej ze skutkiem na dzień śmierci,
  - b) w przypadku osoby prawnej ze skutkiem na dzień jej ustania.

### § 13

1. Wykreślenia lub wykluczenia członka ze Spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka. O terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym będzie rozpatrzony wniosek o wykreślenie lub wykluczenie należy powiadomić zainteresowanego na piśmie za pokwitowaniem, albo za pośrednictwem poczty listem poleconym. Zawiadomienie zwrócone na skutek niezgłoszenia przez członka zmiany adresu ma prawną moc doręczenia. Dotyczy to również zwrócenia zawiadomienia na skutek nieodebrania przez członka z urzędu pocztowego.
2. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
  - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba, że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia;
  - 2) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do Sądu uchwały Walnego Zgromadzenia;
  - 3) prawomocnego oddalenia przez Sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

### § 14

1. Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu albo wykluczeniu ze Spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motyw, którymi kierował się organ Spółdzielni uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w Statucie. Zawiadomienie zwrócone z powodu niezgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.

2. Członek Spółdzielni ma prawo:
  - 1) odwołać się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia, w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia; odwołanie będzie rozpatrzone na najbliższym posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, o ile zostało złożone co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem; Zarząd jest zobowiązany zawiadomić zainteresowanego o terminie i miejscu Walnego Zgromadzenia na trzy tygodnie przed tym zebraniem, albo
  - 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do Sądu w terminie 6 tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem; przepisy § 96 stosuje się odpowiednio.
3. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do Sądu uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2, biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
4. W wypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członek Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrzeniu odwołania i popierać. Do wniesienia odwołania i jego rozpatrzenia stosuje się postanowienia Statutu w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
5. W przypadku, gdy członek odwołał się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia, i przed rozpatrzeniem odwołania przez Walne Zgromadzenie, członek zaskarżył uchwałę do Sądu postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

## § 15

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje :
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni (członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mający tej zdolności, nie mogą być członkami organów Spółdzielni; w Walnym Zgromadzeniu biorą udział przez ustawowych przedstawicieli, opiekunów lub kuratorów ),
  - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  - 3) prawo żądania w trybie określonym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
  - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 5) prawo otrzymania odpisu Statutu i regulaminów,
  - 6) prawo do przeglądania protokołów organów Spółdzielni oraz zapoznania się z uchwałami organów Spółdzielni, z wyjątkiem przypadków gdyby czynności te naruszyły prawa innych członków wynikające z ustawy o ochronie danych osobowych,
  - 7) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
  - 8) prawo zaznajamiania się z rocznymi sprawozdaniami finansowymi, protokółami lustracji, wnioskami polustracyjnymi i informacjami o ich realizacji,
  - 9) prawo do zaskarżenia do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami Ustawy i Statutu,
  - 10) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i terminach określonych w Statucie,



- 11) prawo zaznajamiania się z umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi; Spółdzielnia może pisemnie odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeśli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę,
  - 12) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
  - 13) prawo ubiegania się o zawarcie umowy o spółdzielcze prawo do lokalu lub o odrębną własność lokalu,
  - 14) prawo ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego oraz garażu,
  - 15) prawo żądania zawarcia umowy o przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 16) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 17) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu.
2. Członek Spółdzielni zobowiązany jest:
- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów spółdzielczych,
  - 2) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
  - 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, z wyłączeniem przypadku, gdy ubiega się o członkostwo, jako współmałżonek członka,
  - 4) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu lub garażu oraz z tytułu spłaty kredytu i odsetek,
  - 5) utrzymać zajmowany lokal w należytym stanie,
  - 6) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
  - 7) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym członkom,
  - 8) uzyskać zgodę Spółdzielni na wynajęcie lub oddanie w używanie lokalu, jeśli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie jest związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu lub części, jeżeli wynajęcie lub oddanie w używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności,
  - 9) udostępnić lokal na każde żądanie Spółdzielni, ilekroć jest to niezbędne przeprowadzenia m. in. kontroli stanu technicznego lokalu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje lub modernizację instalacji oraz dla dokonania odczytów mierników i podzielników kosztów c.o.,
  - 10) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz o poszanowanie i zabezpieczenie jej mienia,
  - 11) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów.
3. Członek, zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust.1, zgłasza Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin zapoznania się z dokumentami, nie dłuższy niż 7 dni.

4. Koszty wydania kopii dokumentów, w/g kosztów rzeczywistych, z wyjątkiem odpisu Statutu i regulaminów, ponosi członek występujący o te kopie. Wysokość kosztów określa Zarząd Spółdzielni.
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni.

### § 16

Kolejność zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków ustala się na podstawie listy członków oczekujących zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą.

### § 17

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, użytkowych, domów lub garaży między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże niestanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi Statutu / nie dotyczy lokali wynajmowanych /.
2. Spółdzielnia, na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości, może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny.
3. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do lokalu do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

### § 18

1. Odzyskany lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu, jeżeli do tego lokalu nie istnieją roszczenia określone w § 33 i 34.
2. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
3. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w Spółdzielni i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, o ile wniosą wkład odpowiadający wartości rynkowej lokalu, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
4. Członkowie, o których mowa w ust.3, są zawiadamiani pisemnie w kolejności, o której mowa w § 16, o możliwości uzyskania odrębnej własności lokalu.
5. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma członek najdłużej oczekujący.
6. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, Spółdzielnia może ustanowić tytuł prawny do lokalu w drodze przetargu nieograniczonego.

7. Osoby, o których mowa w ust.6, zawiadamiani są o przetargu poprzez wywieszenie ogłoszeń w budynkach Spółdzielni oraz publikację ogłoszenia w prasie lokalnej w terminie co najmniej 30 dni przed wyznaczonym przetargiem.
8. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia prawa do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **§ 19**

Szczegółowy tryb przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **§ 20**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe.
2. Spółdzielnia może oddawać w najem lokale mieszkalne w szczególności:
  - 1) mało atrakcyjne o niższych walorach użytkowych np. niekorzystna lokalizacja, mała powierzchnia użytkowa w zestawieniu z normami zagęszczenia itp.,
  - 2) byłemu członkowi Spółdzielni wykluczonemu za zaległości czynszowe i eksmitowanemu do innego lokalu w zasobach Spółdzielni oraz byłemu członkowi Spółdzielni – lokal dotychczas zajmowany na warunkach przydziału prawa do lokalu,
  - 3) w innych uzasadnionych przypadkach w porozumieniu z Radą Nadzorczą .
3. Najemca przed otrzymaniem mieszkania w najem zobowiązany jest do wniesienia kaucji zabezpieczającej lokal i urządzenia w nim się znajdujące. W uzasadnionych przypadkach Zarząd może odstąpić od żądania wniesienia kaucji w porozumieniu z Radą Nadzorczą.
4. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
5. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

## **D Z I A Ł III**

### **Wpisowe i udziały.**

### **§ 21**

1. Członek Spółdzielni zobowiązany jest do wniesienia wpisowego i zadeklarowanej ilości udziałów, nie mniej niż ilość określona w ust. 3.
2. Wpisowe wynosi 10% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, a jeden udział wynosi 100 zł (sto). Osoby które wniosły wpisowe w wysokości 50 zł przed wejściem zmiany o której mowa w zdaniu pierwszym nie są zobowiązane do uzupełniania wpisowego.
3. Członek Spółdzielni będący osobą fizyczną zobowiązany jest wnieść co najmniej 1 (jeden) udział, a będący osobą prawną zobowiązany jest wnieść co najmniej 10 (dziesięć) udziałów.

4. Członek Spółdzielni ubiegający się o nabycie prawa do kolejnego lokalu zobowiązany jest wnieść kolejne udziały w ilości zgodnej z ust. 3. Wniesienie udziałów w ilości minimalnej, określonej w ust.3, upoważnia do ubiegania się o prawo do jednego lokalu. W przypadku ubiegania się o prawo do kolejnego lokalu, członek wnosi kolejne udziały w takiej ilości, aby łączna ilość udziałów była co najmniej równa iloczynowi liczby praw do lokali i minimalnej ilości udziałów, określonej w ust. 3.

## § 22

1. Wpisowe i udziały członek zobowiązany jest wnieść w terminie określonym w zawiadomieniu, nie później jednak niż w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o przyjęciu w poczet członków. Niewpłacenie wpisowego lub udziałów w tym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków.
2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość wniesienia wpisowego i udziałów w ratach ustalonych każdorazowo przez Zarząd.

## § 23

1. Wpisowe nie podlega zwrotowi. Udziały są nieoprocentowane ani nie podlegają waloryzacji.
2. Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały, nie dotyczy to jednak wpłat przekraczających ilość udziałów, których zadeklarowania wymaga Statut obowiązujący w chwili żądania zwrotu.
3. Zwrot wpłaconych udziałów następuje w ciągu 30 dni od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem zwrotu wpłaconych udziałów, nie później jednak niż do 31 lipca. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest do przesłania pisemnego zawiadomienia w ciągu 20 dni od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego o postawieniu udziałów do dyspozycji członka.
4. W przypadku przeznaczenia udziałów na pokrycie strat, udziały nie są wypłacane.
5. Udziały są wypłacane w gotówce.
6. Po śmierci członka udziały są wypłacane osobie wskazanej w deklaracji członkowskiej lub w oddzielnym oświadczeniu zmarłego członka, a w przypadku braku wskazania osoby uprawnionej- spadkobiercom.
7. 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. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków spadkobierców dziedziczących udziały, jeżeli odpowiadają oni wymogom określonym w Statucie.

## **DZIAŁ IV**

### **Spółdzielcze prawo do lokalu.**

#### ***Rozdział I***

#### **Postanowienia ogólne.**

##### **§ 24**

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni,
- 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni,
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni.

##### **§ 25**

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

#### ***Rozdział II***

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

##### **§ 26**

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

6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

### § 27

1. Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać :
  - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) określenie wielkości lokalu, pomieszczeń przynależnych , terminu oddania lokalu oraz terminu i wysokości wpłat na wkład mieszkaniowy ,
  - 5) zobowiązanie Spółdzielni do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z chwilą nadejścia terminu oddania lokalu.
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w ust. 1 pkt 1-5, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
4. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

### § 28

1. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.

4. Osoba przyjęta w poczet członków spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącą osobę, której członkostwo ustało.
5. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu, osobom, o których mowa w ust. 1. przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

### **§ 29**

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu ustaje z chwilą ustania członkostwa i w przypadkach określonych w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie.

### **§ 30**

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek niebędący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

### **§ 31**

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o której mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładów.

### **§ 32**

1. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z następujących przyczyn:
  - 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy

urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub

- 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za 6 miesięcy.
2. W wypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przysługuje małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust.1, wobec jednego albo obojga małżonków.
3. Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 1 i 2, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.

### **§ 33**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w § 30, roszczenia o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w § 31, roszczenia o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na podstawie § 32, roszczenia o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1-3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

### **§ 34**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w następstwie ustania członkostwa, roszczenia o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, wybór dokonuje Spółdzielnia.



## **R o z d z i a ł III**

### **Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego ( domu jednorodzinnego ) .**

#### **§ 35**

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 przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga Sąd. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.

#### **§ 36**

1. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Zbycie prawa do części lokalu jest niedopuszczalne, chyba, że zbywana część odpowiada kryteriom samodzielnego lokalu.
4. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
5. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
6. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

#### **§ 37**

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

#### **§ 38**

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 124, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciw obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

**§ 39**

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu z mocy prawa lub uchwały Spółdzielni, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa lub uchwały Spółdzielni na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1 Spółdzielnia zbywa w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy. W takim wypadku Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa.

**§ 40**

Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia praw do spadku.

**§ 41**

1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, wówczas mogą oni:
  - 1) dokonać działu spadku stwierdzającego, któremu ze spadkobierców przypadło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Spadkobierca ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien złożyć deklarację członkowską, bądź
  - 2) wyznaczyć spośród siebie w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, w razie bezskutecznego upływu tego terminu następuje wyznaczenie pełnomocnika w sądowym postępowaniu nieprocesowym, z wnioskiem w tej sprawie powinni wystąpić do Sądu spadkobiercy w terminie piętnastu miesięcy od dnia otwarcia spadku, a po tym terminie z wnioskiem tym występuje do Sądu Spółdzielnia.
2. Pełnomocnik (przedstawiciel) uprawniony jest do udziału w Walnym Zgromadzeniu, ale jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, to nie przysługuje mu czynne i bierne prawo wyborcze, ani prawo udziału w głosowaniach.

**§ 42**

Z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego Spółdzielni własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, chyba że nabywcą budynku jest inna Spółdzielnia Mieszkaniowa.

## **Rozdział IV**

### **Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.**

#### **§ 43**

Własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca w garażu wielostanowiskowym jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ograniczonym prawem rzeczowym.

#### **§ 44**

1. Własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego 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, zapisobiorcy i licytanta.

#### **§ 45**

W sprawach nieuregulowanych w § 43-44 do własnościowego prawa do lokalu, garażu, miejsca postojowego stosuje się odpowiednio przepisy Statutu dotyczące własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

## **Rozdział V**

### **Odrębna własność lokalu.**

#### **§ 46**

Z członkiem Spółdzielni, ubiegającym się o uzyskanie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać :

- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,

- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) określenie tytułu prawnego do gruntu pod budowę,
- 6) termin ostatecznego rozliczenia kosztów budowy,
- 7) termin ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz rozliczenia związanych z tym kosztów, w tym notarialnych, założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej.

#### **§ 47**

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 46, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej ekspektatywą odrębnej własności lokalu. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Zbycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą złożenia deklaracji członkowskiej przez nabywcę lub nabywców. Przepisy § 51 stosuje się odpowiednio.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### **§ 48**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 46, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

#### **§ 49**

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

**§ 50**

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

**§ 51**

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z wyjątkiem, gdy nabywcą prawa odrębnej własności jest osoba prawna, a Statut Spółdzielni nie dopuszcza członkostwa osób prawnych.

**§ 52**

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

**§ 53**

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

**§ 54**

Przepisy § 46- 53 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

## DZIAŁ V

### Rozliczenia z tytułu wkładów.

#### § 55

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

#### § 56

Członek 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. 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.

#### § 57

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 46 dokonuje się w dwóch etapach:
  - 1) wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
  - 2) ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno-finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych zawierających:
  - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
  - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
  - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
  - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
  - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),

- 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).
3. Założenia organizacyjno-finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych są uchwalane przez Radę Nadzorczą i stanowią załącznik do umów o budowę lokali zawieranych przez Spółdzielnię z członkami.

### § 58

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 55, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami wstępnych wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członków zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

### § 59

Tryb rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku uchwała Rada Nadzorczą.

### § 60

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Wartość rynkowa lokalu, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 27 Statutu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 124 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu, z tym że jeśli wartość rynkowa lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

### § 61

Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

### § 62

1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, realizujący roszczenie w trybie § 33 i 34, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa,

zgodnie z § 60 Statutu, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

2. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie w związku z realizacją zamiany mieszkań, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa, zgodnie z § 60 Statutu, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
3. Członkowi uzyskującemu ponownie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, do którego wygasło prawo mu przysługujące i któremu nie został dotychczas wypłacony wkład mieszkaniowy, na poczet wkładu należnego po ponownym przyjęciu w poczet członków zalicza się niewypłacony wkład.

### § 63

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesioną część wkładu mieszkaniowy lub budowlanego.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o której mowa w ust. 1, następuje z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej należny wkład, w terminie 14 dni od dnia rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o budowę lokalu, o której mowa w ust. 1, następuje z przyczyn leżących po stronie członka Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej należny wkład mieszkaniowy, w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy dokonania o budowę danego lokalu.

### § 64

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, nowy członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości należnej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o którym mowa w § 63 ust. 3 oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadających na jego lokal.

### § 65

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



**§ 66**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Wartość rynkowa lokalu, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku niespłacenia kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu z tym, że jeśli wartość rynkowa lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

**§ 67**

Członek uzyskujący prawo odrębnej własności do mieszkania, do którego wygaśło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

**§ 68**

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do 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 korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

**§ 69**

Tryb rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w eksploatowanych zasobach mieszkaniowych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

**DZIAŁ VI****Przekształcanie tytułów prawnych do lokali .*****R o z d z i a ł I*****Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.**

## § 70

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 124 Statutu.
2. W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

## § 71

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, określonym w § 70 statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych : małżonka, dzieci i innych osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym wypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

## **R o z d z i a ł I I**

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

## § 72

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

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 124 statutu.

### **R o z d z i a ł III**

**Przeniesienie własności zajmowanego przez najemcę lokalu użytkowego lub garażu, do którego prawo najmu powstało przed dniem 24 kwietnia 2001r., jeżeli nakłady na budowę lokalu w pełnym zakresie poniósł najemca.**

#### **§ 73**

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, do którego prawo najmu powstało przed dniem 24 kwietnia 2001 r., Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę przeniesienia własności lokalu, jeśli nakłady na budowę tego lokalu poniósł najemca lub jego poprzednicy prawni.

Zawarcie umowy następuje po dokonaniu przez najemcę:

- spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
- spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.

### **R o z d z i a ł IV**

**Postanowienia wspólne dla wszystkich lokali.**

#### **§ 74**

Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umów przeniesienia własności lokalu na rzecz osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, koszty sądowe założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej obciążają osoby, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### **§ 75**

1. Członek Spółdzielni, zamieszkujący w dniu 24 kwietnia 2001 r. w mieszkaniu rotacyjnym należącym do tej Spółdzielni, staje się z tym dniem najemcą tego mieszkania w rozumieniu przepisów ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, a jeżeli przed tym dniem wniósł wymagany wkład mieszkaniowy - staje się osobą uprawnioną do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Przepis ust. 1 nie narusza praw nabytych członka Spółdzielni do zawarcia umowy w sprawie ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do innego lokalu, spółdzielczego własnościowego prawa do innego lokalu lub prawa odrębnej własności takiego lokalu .

**DZIAŁ VII****Organy Spółdzielni.*****Rozdział I*****Postanowienia ogólne.****§ 76**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd.
2. Wybory do Rady Nadzorczej i Zarządu dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni zostają wybrani kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów. W przypadku uzyskania tej samej liczby głosów przez dwóch lub więcej kandydatów przypadających na ostatni mandat, przeprowadza się drugą turę wyborów z udziałem wyłącznie tych kandydatów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwał przez organ spółdzielczy uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów, o których mowa w ust. 1 oraz zasady podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy pracy Zarządu i Rady Nadzorczej.

***Rozdział II*****Walne Zgromadzenie.****§ 77**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie może być podzielone na części.
3. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia, uwzględniając zasadę wspólnoty interesów, wynikającą z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości. Dotyczy to również członków Spółdzielni, którzy uzyskali członkostwo w trybie art. 3 ust. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Członkowie nieposiadający prawa do lokalu mogą być wydzieleni w odrębną część Walnego Zgromadzenia.

**§ 78**

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście, z zastrzeżeniem ust. 4.
2. W przypadku gdy członkowi przysługuje prawo do więcej niż jednego lokalu – członek składa Spółdzielni oświadczenie o tym, z którym z tych lokali będzie związane wykonywanie przez niego prawa do udziału w Walnym Zgromadzeniu.
3. Osoby prawne, będące członkami Spółdzielni, biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
4. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez przedstawicieli ustawowych, opiekunów lub kuratorów. Przedstawiciel ustawowy, opiekun lub kurator nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
5. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

**§ 79**

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 11) uchwalanie zmian Statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie, wybór delegatów na zjazd związku,
- 13) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej.

**§ 80**

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrotowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - a) Rady Nadzorczej,
  - b) co najmniej 1/10 członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3, Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby pierwsza jego część mogła się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku niezwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni, zwołuje je związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

**§ 81**

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są wszyscy członkowie danej części na piśmie poprzez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych budynków, w których prawo do lokali posiadają członkowie Spółdzielni oraz w siedzibie Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części oraz związek rewizyjny, w którym zrzeszona jest Spółdzielnia i Krajowa Rada Spółdzielcza. W zawiadomieniach o wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia podaje się informację o terminie, w jakim członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, o których stanowi § 82 Statutu.
2. Ogłoszenie powinno zawierać również informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informacje o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

**§ 82**

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

2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

### **§ 83**

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w Statucie.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia, z zastrzeżeniem ust. 6.
3. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
4. Warunek, o którym mowa w ust. 3, uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
  - a) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
  - b) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
  - c) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
  - d) 3/4 głosów - dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni.
6. W sprawach likwidacji jak i podziału Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia - na którym uchwała była poddana pod głosowanie uczestniczyła - co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

### **§ 84**

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady. W przypadku gdyby przewodniczący Rady lub inny upoważniony członek Rady nie chcieli otworzyć obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, obrady otwiera jeden z członków Zarządu.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym. Członkami prezydium nie mogą być kandydaci do Rady Nadzorczej.

**§ 85**

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierane są zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni, następujące komisje:
  - 1) Komisja mandatowo-skrutacyjna, w składzie od 3 do 6 osób.

Do zadań komisji należy:

    - a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych – członków Spółdzielni oraz przedstawicieli ustawowych, opiekunów lub kuratorów członków nie mających zdolności do czynności prawnych lub posiadających ograniczoną zdolność do czynności prawnych,
    - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
    - c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego,
    - d) w przypadku elektronicznego głosowania komisja mandatowo skrutacyjna czuwa nad przebiegiem elektronicznego głosowania, odczytuje zapisy urządzeń elektronicznych ustalając wyniki wyborów oraz przedstawia je przewodniczącemu Kolegium.
  - 2) Komisja Wnioskowa w składzie 3 osób. W przypadku nie zgłoszenia się kandydatów do Komisji Wnioskowej zadania tej komisji przejmuje prezydium. Do zadań Komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na :
    - wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, w takim przypadku należy wskazać organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku,
    - wnioski kwalifikujące się do odrzucenia i przygotowanie projektu uchwały w tym zakresie.
  - 3) Inne komisje powołuje się w miarę potrzeby.
2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
3. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
4. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
5. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.

**§ 86**

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 3 minut.
4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielany poza kolejnością.
5. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku niezastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Walnego Zgromadzenia odbiera mu głos.



6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W sprawach formalnych przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
  - a) sposobu głosowania,
  - b) głosowania bez dyskusji,
  - c) zakończenia dyskusji,
  - d) zamknięcia listy mówców,
  - e) zarządzenia przerwy.
8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
9. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
10. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie, niezależnie od zgłaszanych wniosków, oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

### **§ 87**

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. 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.
3. Każda uchwała poddana głosowaniu na danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć datę i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

### **§ 88**

1. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej części Walnego Zgromadzenia przypadając pomiędzy 10 a 14 dniem od dnia przerwania obrad danej części Walnego Zgromadzenia.
2. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków na co najmniej 7 dni przed dniem odbycia przerwanej części Walnego Zgromadzenia.

### **§ 89**

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.

2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od dnia odbycia danej części Walnego Zgromadzenia.
3. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.
5. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.
6. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium, o którym mowa w § 91.

### **§ 90**

Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu.

### **§ 91**

1. W ciągu 10 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Kolegium w składzie: przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołów tych zebrań, autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte. Kolegium może obradować przy obecności co najmniej 50% swego składu. W przypadku gdyby w terminie 10 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia Kolegium nie dokonało autoryzacji podjętych uchwał wówczas Zarząd w terminie 5 dni na podstawie protokołów tych zebrań autoryzuje treść podjętych uchwał oraz potwierdza, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte.
2. Protokół z obrad kolegium, które autoryzowało treść podjętych uchwał oraz potwierdziło, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte, podpisują: przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ewentualnie członkowie Zarządu zgodnie z zasadą reprezentacji w przypadku, o którym mowa w § 91 ust. 1.
3. Protokół, o którym mowa w ust. 2, stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.
5. Datą przyjęcia Uchwały Walnego Zgromadzenia jest data posiedzenia Kolegium lub Zarządu.
6. Kolegium ani Zarząd nie są uprawnieni do odmowy autoryzacji uchwały podjętej zgodnie z niniejszym Statutem.

### **§ 92**

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.

2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, jako pełnomocnicy osób prawnych, o ile zostali zgłoszeni w trybie § 81 ust. 3 i § 82 ust. 2 Statutu.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż 2 (dwie) kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
5. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej, jeśli nie pełnili funkcji członka Rady przez dwie ostatnie kolejne kadencje.
6. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłasza minimum 10 członków Spółdzielni w trybie § 81 ust. 3 i § 82 ust. 2 Statutu.
7. Zgłoszenie kandydatur na członków Rady Nadzorczej, wraz ze zgodą i oświadczeniem o którym mowa w ust. 8, odbywa się pisemnie z podaniem:
  - imienia, nazwiska i adresu zamieszkania kandydata,
  - imienia, nazwiska i adresu zamieszkania członków zgłaszających.
8. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie oraz złożyli pisemne oświadczenie, że:
  - 1) posiadają bierne prawo wyborcze,
  - 2) nie zajmują się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności nie uczestniczą jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni oraz we władzach wszystkich podmiotów mających zawarte ze Spółdzielnią umowy o dostawy i usługi,
  - 3) nie pozostają z członkiem Zarządu w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa w linii prostej lub w linii bocznej do drugiego stopnia,
  - 4) nie są zatrudnieni w Spółdzielni,
  - 5) nie pełnił funkcji w Radzie Nadzorczej przez ostatnie dwie kadencje.
  - 6) nie posiadają zaległości z tytułu opłat w stosunku do Spółdzielni,W przypadku podania nieprawdziwych informacji przez kandydata Zarząd nie umieszcza takiego kandydata na liście zgłoszonych kandydatów. Lista ta jest wyłącznie informacją o kandydatach do Rady Nadzorczej, która może ulec zmianie w każdym czasie dokonanej przez Zarząd w przypadku rezygnacji, śmierci kandydata na członka Rady Nadzorczej oraz zaistnienia przesłanki wskazanej w § 92 ust. 8 Statutu.
9. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej przed głosowaniem mogą dokonać swojej prezentacji. Członkowie obecni na zebraniu mogą kandydatom zadawać pytania.
10. Członkowie kandydujący do Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić w skład komisji mandatowo-skrutacyjnej.
11. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart do głosowania, na których są umieszczone nazwiska i imiona w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
12. Głosujący zaznacza w pustym kwadracie znak "x" obok imienia i nazwiska kandydata, na którego głosuje. Dopuszczalne jest przeprowadzenie głosowania także za pomocą elektroniczną.
13. Głos jest nieważny, jeżeli karta do głosowania:

- zawiera większą liczbę kandydatów niż karta do głosowania sporządzona przez Zarząd,
  - jest przekreślona,
  - zawiera więcej zaznaczonych znaków "x" niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
14. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo – Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
  15. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
  16. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w Statucie Spółdzielni. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów mandat zostaje nieobsadzony. Wybory na nieobsadzony mandat członka Rady Nadzorczej przeprowadza się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu spośród kandydatów, którzy uzyskali równą ilość głosów.

### **§ 93**

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia na wniosek 50 członków, o ile w porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie § 81, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

### **§ 94**

Postanowienia § 92 mają zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości.

### **§ 95**

Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie.

### **§ 96**

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. O tym, czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka, może zdecydować wyłącznie Sąd w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.

4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od daty posiedzenia Kolegium, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia podpisania przez Kolegium, o którym mowa w § 91 protokołu Walnego Zgromadzenia.
6. Orzeczenie Sądu, ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę, ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

#### **§ 97**

W sprawach formalnych związanych z obradowaniem danej części Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane ustawowo bądź w Statucie, rozstrzyga ta część Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje prezydium tej części Walnego Zgromadzenia.

### ***Rozdział III***

#### **Rada Nadzorcza.**

#### **§ 98**

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

#### **§ 99**

1. Rada Nadzorcza składa się z 11 członków wybranych na okres 3 lat spośród nieograniczonej liczby kandydatów będących członkami Spółdzielni, z zastrzeżeniem przepisów § 92 ust. 2, 3 i 4 Statutu.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata i trwa od ukonstytuowania się Rady Nadzorczej na pierwszym posiedzeniu do czasu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej wybranej przez Walne Zgromadzenie na następną kadencję.

#### **§ 100**

1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie w następującej wysokości: przewodniczący Rady Nadzorczej 70 %, członkowie Prezydium 60 %, a pozostali członkowie 50 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacania tego wynagrodzenia jest udział członka organu w każdym posiedzeniu w danym miesiącu.

3. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie Rady Nadzorczej nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje.

### **§ 101**

1. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazów określonych w § 92 ust. 8, pkt 2 i 3 Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu tego członka w pełnieniu czynności większością 2/3 głosów statutowego składu Rady Nadzorczej, Najbliższe Walne Zgromadzenie zwołane po dacie podjęcia przez Radę Nadzorczą uchwały o zawieszeniu w czynnościach członka Rady rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia, bądź o odwołaniu zawieszonych członka Rady Nadzorczej.
2. Członek Rady winny czynu lub zaniechania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę, odpowiada za nie osobiście w sposób określony w art. 58 ustawy prawo spółdzielcze.

### **§ 102**

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa po upływie kadencji, na którą został wybrany oraz śmierci członka Rady Nadzorczej.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania większością dwóch trzecich głosów przez Walne Zgromadzenie, na zasadach określonych w § 93,
  - 2) zrzeczenia się mandatu,
  - 3) odwołania pełnomocnictwa przez osobę prawną,
  - 4) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 5) z chwilą nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.

### **§ 103**

1. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat przed upływem kadencji, oraz którego mandat wygaśnie na skutek śmierci, pierwsze po utracie mandatu Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru nowego członka Rady Nadzorczej.
2. Kadencja członka Rady Nadzorczej wybranego w trybie określonym w ust.1 upływa z końcem kadencji członka, który mandat utracił.

### **§ 104**

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalno-oświatowej,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
  - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
  - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,

- c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu,
  - 4) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 5) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wynik kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy 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) uchwalanie regulaminów:
    - przewidzianych w Statucie,
    - zlecenia dostaw , usług i robót budowlano-remontowych obcym wykonawcom,
    - innych regulaminów niezbędnych w bieżącej działalności Spółdzielni,
  - 9) uchwalanie podziału członków na części Walnego Zgromadzenia,
  - 10) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
  - 11) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu,
  - 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w sytuacji określonej w Statucie,
  - 13) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków,
  - 14) ustalanie zasad wynagradzania członków Zarządu, zawieranie i rozwiązywanie umów o pracę z członkami Zarządu, określanie ich wynagradzania i premiowania,
  - 15) ustalanie dodatkowych opłat z tytułu zamiany mieszkań, przeniesienia własności lokalu, kupna-sprzedaży spółdzielczego prawa do lokalu,
  - 16) żądanie od Zarządu i pracowników Spółdzielni za pośrednictwem Zarządu wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądanie ksiąg i dokumentów oraz sprawdzanie bezpośrednio stanu majątku Spółdzielni,
  - 17) składanie sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu,
  - 18) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego,
  - 19) określenie zasad zwrotu poniesionych przez Spółdzielnię wydatków na daną nieruchomość przewyższających wpływy na fundusz remontowy danej nieruchomości w przypadku powstania wspólnoty mieszkaniowej,
  - 20) uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej.

## § 105

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej Przewodniczący, a w razie jego nieobecności, Zastępca Przewodniczącego, zaś w przypadku nieobecności także Zastępcy Przewodniczącego - Sekretarz. W przypadku uzasadnionej nieobecności wszystkich członków Prezydium, posiedzenie Rady Nadzorczej może zwołać łącznie trzech członków Rady.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej w celu jej ukonstytuowania zwołuje Kolegium, a w przypadku nie zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej przez Kolegium, posiedzenie zwołuje Zarząd w terminie 7 dni od autoryzacji uchwał.

3. Przewodniczący Rady Nadzorczej ma obowiązek zwołania posiedzenia Rady na wniosek jednej trzeciej składu Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku. Na takich samych zasadach mają obowiązek zwołania posiedzenia Rady Zastępca Przewodniczącego i Sekretarz, jeśli działają w warunkach określonych w ust.1. W przypadku nie zwołania posiedzenia Rady w w/w przypadkach posiedzenie Rady zwołuje Zarząd.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków Rady w terminie pięciu dni przed posiedzeniem Rady.
5. W szczególnie uzasadnionych przypadkach uchwały mogą być podejmowane w sprawach wprowadzonych do porządku obrad na danym posiedzeniu, mimo nieumieszczenia tych spraw w porządku podanym do wiadomości członków Rady w terminie określonym w ust.4.
6. Posiedzenia Rady Nadzorczej są protokołowane. Protokół podpisuje Przewodniczący posiedzenia.
7. Rada Nadzorcza zdolna jest do podjęcia uchwały na posiedzeniu przy obecności co najmniej 7 członków Rady Nadzorczej. W sytuacji wystąpienia równości pomiędzy głosami „za” i „przeciw” uchwałę uważa się za niepodjętą.

#### **§ 106**

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Przewodniczącego, Zastępcę Przewodniczącego i Sekretarza, którzy tworzą Prezydium Rady Nadzorczej.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie i koordynowanie pracy Rady Nadzorczej oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę. Prezydium Rady Nadzorczej nie może podejmować i wykonywać żadnych uprawnień zastrzeżonych do kompetencji Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może powołać dwie stałe komisje. Rada może powołać komisje okresowe w celu opracowania lub kontroli szczególnego tematu.
4. Szczegółowe zasady pracy Rady Nadzorczej określa regulamin prac Rady Nadzorczej.

## **R o z d z i a ł I V**

### **Z a r z ą d**

#### **§ 107**

1. Zarząd Spółdzielni składa się z trzech osób, w tym Prezesa, Zastępcy Prezesa oraz Członka Zarządu, powołanych przez Radę Nadzorczą na czas nieokreślony w głosowaniu tajnym.
2. Rada Nadzorcza może odwołać członka Zarządu w każdym czasie większością 2/3 głosów statutowego składu Rady Nadzorczej.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tego członka Zarządu, któremu nie udzieliło absolutorium.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza stosownie do wymogów Kodeksu Pracy, nawiązuje stosunek pracy za pośrednictwem dwóch upoważnionych członków Rady Nadzorczej.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. Prezes i Zastępca Prezesa wyłaniany są przez Radę Nadzorczą spośród kandydatów



posiadających wyższe wykształcenie i łącznie co najmniej 5-letni okres pracy na podstawie umowy o pracę, spółdzielczej umowy o pracę, mianowania, powołania, wyboru albo prowadzenia działalności gospodarczej lub wykonywania wolnego zawodu.

### **§ 108**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszystkich decyzji niezastrzeżonych w Ustawie i Statucie dla innych organów Spółdzielni.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

### **§ 109**

Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin pracy Zarządu zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

### **§ 110**

1. Członkiem Zarządu nie może być osoba, która zajmuje się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczy jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni oraz we władzach wszystkich podmiotów mających zawarte ze Spółdzielnią umowy o dostawy i usługi. Naruszenie zasady konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Zarządu.
2. Członek Zarządu winny czynu lub zaniechania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę, odpowiada za nią osobiście w sposób określony w art. 58 ustawy prawo spółdzielcze.

### **§ 111**

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 składane jest w formie dwóch podpisów osób upoważnionych do ich składania pod pieczętą z nazwą Spółdzielni.
3. Oświadczenia kierowane do Spółdzielni, złożone w jej lokalu lub na piśmie jednemu z członków Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

### **§ 112**

Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju i czynności szczególnych. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni wymaga zgody Rady Nadzorczej.

## **D Z I A Ł VIII**

### **Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.**

#### **§ 113**

Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem, a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

#### **§ 114**

1. Wnioski członków Spółdzielni kierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 30 dni, a jeśli sprawa wymaga badań i analiz lub jest szczególnie skomplikowana, w ciągu 60 dni od złożenia wniosku.
2. W przypadku odmownego rozpatrzenia wniosku Zarząd jest zobowiązany przestać na piśmie uzasadnienie swojego stanowiska i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania odmowy. Niezłożenie odwołania w podanym terminie powoduje skuteczność uchwały Zarządu.
3. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w terminie 60 dni od daty jego wniesienia i przestać odwołującemu się odpis uchwały z uzasadnieniem w terminie 14 dni od daty podjęcia uchwały. Uchwała rady podjęta w tym trybie jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

#### **§ 115**

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty jej doręczenia wraz z uzasadnieniem na piśmie. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli wpłynęło co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem doręcza się odwołującemu w terminie 14 dni od jej podjęcia.

#### **§ 116**

1. W przypadku wniesienia odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg terminów przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia postępowania, jednak przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy winien rozpatrzyć odwołanie.
2. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

## **DZIAŁ IX**

### **Gospodarka Spółdzielni.**

#### **§ 117**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
3. Spółdzielnia za swoje zobowiązania odpowiada całym majątkiem.

#### **§ 118**

Działalność Spółdzielni finansowana jest ze środków własnych, które mogą być uzupełniane kredytem bankowym i innymi środkami finansowymi.

#### **§ 119**

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
  - 1) udziałowy,
  - 2) zasobowy,
  - 3) wkładów mieszkaniowych,
  - 4) wkładów budowlanych,
  - 5) remontowy.
2. Spółdzielnia tworzy fundusz świadczeń socjalnych dla pracowników Spółdzielni.
3. Spółdzielnia może tworzyć fundusze na inwestycje.
4. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze własne na zasadach określonych w odrębnych przepisach.

#### **§ 120**

1. Zysk Spółdzielni po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe, wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową Spółdzielni.
2. Nadwyżkę bilansową Spółdzielnia przeznacza na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości obciążających członków oraz na zwiększenie:
  - a) funduszu zasobowego
  - b) funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.
3. Nadwyżka bilansowa może być przeznaczona na inne cele zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia.
4. Strata bilansowa Spółdzielni pokrywana jest z jej funduszy w następującej kolejności:
  - 1) fundusz zasobowy,
  - 2) fundusz udziałowy,

5. Podział nadwyżki bilansowej oraz sposób pokrycia strat każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 121**

1. Okresem obrachunkowym w Spółdzielni jest rok kalendarzowy.
2. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniom pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
3. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.

#### **§ 122**

Roczne sprawozdanie Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na czternaście dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

#### **§ 123**

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Spółdzielnia wpłaca składki na wykonywanie zadań Związku Rewizyjnego, w którym jest zrzeszona, w wysokości określonej przez organy statutowe związku. Wpłaty te, w granicach określonych przez Ministra Finansów, stanowią koszty uzyskania przychodów Spółdzielni.
3. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w Statucie, obowiązują odpowiednie przepisy ustaw oraz zasady określone w innych przepisach obowiązujących Spółdzielnię i w regulaminie gospodarki finansowej Spółdzielni, uchwalonym przez Radę Nadzorczą, a także w regulaminach gospodarki kasowej i obiegu dokumentów księgowych uchwalonych przez Zarząd.

### **D Z I A Ł X**

#### **Rozliczanie kosztów zarządzania nieruchomościami.**

#### ***R o z d z i a ł I***

#### **Opłaty za używanie lokali .**

#### **§ 124**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni poprzez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.

2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, 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 poprzez uiszczanie comiesięcznych opłat. Osoby te nie mają prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni poprzez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która została pokryta pożytkami z działalności Spółdzielni.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują poprzez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która została pokryta pożytkami z nieruchomości wspólnej.
5. Najemcy lokali oraz osoby bez tytułu prawnego do lokalu są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni poprzez uiszczanie comiesięcznych opłat.
6. Członkowie Spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

## **§ 125**

1. Koszty zarządzania nieruchomościami są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.
2. Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie: kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, kosztów dostawy ciepła, wody oraz odprowadzania ścieków określonych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
3. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a zaliczkowo pobranymi opłatami od użytkowników, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego.
4. Szczegółowe zasady rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków, kosztów dostawy ciepła określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### § 126

1. Opłaty, o których mowa w § 124, powinny być uiszczane co miesiąc do ostatniego dnia danego miesiąca. Za nieterminowe regulowanie zobowiązań z tego tytułu będą pobierane odsetki w wysokości ustawowej. W uzasadnionych przypadkach Zarząd może odstąpić od pobierania naliczonych odsetek.
2. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
3. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 124 ust. 1-4, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 124 ust. 1-4, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

### § 127

Regulamin porządku domowego w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnie, uchwała Rada Nadzorcza.

## **R o z d z i a ł I I**

### **Podział napraw wewnątrz lokali.**

### § 128

Obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw i wymiany wewnątrz lokali m. in. instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody oraz elektrycznej określa regulamin wymieniony w § 129 Statutu.

### § 129

1. Naprawy wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników lokali, według zasad określonych w regulaminie podziału obowiązków między Spółdzielnią

i użytkownikami lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń z użytkownikami lokali zwalnającymi lokale, uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu, powstałych z winy użytkownika lub osób z nim zamieszkałych, obciąża użytkownika lokalu.

### **R o z d z i a ł I I I**

#### **Rozliczenie nakładów Spółdzielni z funduszu remontowego na nieruchomości w przypadku ustanowienia wspólnoty mieszkaniowej.**

##### **§ 130**

W przypadku powstania wspólnoty mieszkaniowej z zasobów Spółdzielni, właściciele lokali są zobowiązani, w przypadku poniesienia przez Spółdzielnię większych nakładów na nieruchomości niż wpływy na fundusz remontowy na daną nieruchomość, do zwrotu poniesionych przez Spółdzielnię kosztów przewyższających wpływy na fundusz remontowy na daną nieruchomość.

## **D Z I A Ł X I**

### **Postanowienia końcowe.**

##### **§ 131**

Lustrację Spółdzielni reguluje ustawa - Prawo Spółdzielcze.

##### **§ 132**

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy ustawy Prawo Spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, kodeksu cywilnego oraz inne przepisy dotyczące spółdzielczości.

##### **§ 133**

Organem właściwym do publikowania ogłoszeń spółdzielczych przewidzianych w przepisach prawa jest Monitor Spółdzielczy wydawany przez Krajową Radę Spółdzielczą, z wyjątkiem ogłoszeń zamieszczanych na podstawie odrębnych przepisów w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.

#### **KOLEGIUM WALNEGO ZGROMADZENIA**

Daty części Walnego  
Zgromadzenia

SEKRETARZE ZEBRAŃ

PRZEWODNICZĄCY ZEBRAŃ

- |                  |                   |   |                      |
|------------------|-------------------|---|----------------------|
| 1. 03.06.2014 r. | Jacek Pełka       | - | Krzysztof Maszkowski |
| 2. 05.06.2014 r. | Krystyna Banasiak | - | Zenon Kędziora       |