

# **S T A T U T**

**SKIERNIEWICKIEJ SPÓŁDZIELNI**

**MIESZKANIOWEJ**

**Skierniewice, lipiec 2024 roku.**

Postanowienie KRS z dnia 11.10.2024r. LD.XX NS-REJ.KRS/021678/24/160

## Spis treści :

Dział I	Postanowienia ogólne	str. 1 - 2
Dział II	Członkowie Spółdzielni, ich prawa i obowiązki	str. 2 - 8
Dział III	Spółdzielcze prawo do lokalu	
<i>Rozdział I</i>	Postanowienia ogólne	str. 8
<i>Rozdział II</i>	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	str. 8 - 10
<i>Rozdział III</i>	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego ( domu jednorodzinnego )	str. 10 - 11
<i>Rozdział IV</i>	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym	str. 11 - 12
<i>Rozdział V</i>	Odrębna własność lokalu	str. 12 - 14
Dział IV	Rozliczenia z tytułu wkładów	str. 14 - 17
Dział V	Przekształcenie tytułów prawnych do lokali	
<i>Rozdział I</i>	Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	str. 17 - 18
<i>Rozdział II</i>	Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	str. 18
<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. 18 - 19
<i>Rozdział IV</i>	Postanowienia wspólne do wszystkich lokali	str. 19
Dział VI	Organy Spółdzielni	
<i>Rozdział I</i>	Postanowienia ogólne	str. 19 - 20
<i>Rozdział II</i>	Walne Zgromadzenie	str. 20 - 28
<i>Rozdział III</i>	Rada Nadzorcza	str. 28 - 31
<i>Rozdział IV</i>	Zarząd	str. 31 - 32
Dział VII	Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	str. 32 - 33
Dział VIII	Gospodarka Spółdzielni	str. 33 - 34
Dział IX	Rozliczanie kosztów zarządzania nieruchomościami	
<i>Rozdział I</i>	Opłaty za używanie lokali	str. 34 - 36
<i>Rozdział II</i>	Podział napraw wewnątrz lokali	str. 36 - 37
<i>Rozdział III</i>	Rozliczenie nakładów Spółdzielni z funduszu remontowego na nieruchomość w przypadku ustanowienia wspólnoty mieszkaniowej	str. 37
Dział X	Postanowienia końcowe	str. 37

# 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, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych;
- 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 5) zarządzanie nieruchomościami 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 Spółdzielnia:

- 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.

# DZIAŁ II

## Członkowie Spółdzielni, ich prawa i obowiązki.

### § 8

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”; lub
  - 5) będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem takim, iż członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu .
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.

3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
5. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) nabycia ekspektatywy własności;
  - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
  - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
  - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
  - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
  - 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.
6. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17<sup>19</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
7. Członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.
8. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.
9. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

**§ 9**

1. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej.
2. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych ich nazwę i siedzibę, dane dotyczące wkładów, stwierdzenie o jaki lokal, mieszkalny czy użytkowy, ubiega się. Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
3. W przypadku, gdy przyjęcie w poczet członków następuje z mocy prawa, nie ma wymogu składania deklaracji. Jednakże osoba, która stała się członkiem, powinna poinformować Zarząd o tym fakcie w celu dokonania deklaratoryjnego wpisu do rejestru członków.
4. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu jest Zarząd Spółdzielni. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
5. 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.
6. 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.
7. Odwołanie powinno być rozpatrzone w ciągu 30 dni od daty wpływu do Rady Nadzorczej.

**§10**

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska, numer członkowski oraz miejsca zamieszkania, nr PESEL, 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. Członek udzielający pełnomocnictwa osobie trzeciej do reprezentowania przed organami Spółdzielni podaje numer członkowski w pełnomocnictwie.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni mają prawo przeglądać rejestr członków.

**§ 11**

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
  - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;

- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. Członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.
5. Członka Spółdzielni Zarząd skreśla z rejestru członków:
  - 1) w przypadku śmierci osoby fizycznej ze skutkiem na dzień śmierci,
  - 2) w przypadku osoby prawnej ze skutkiem na dzień jej ustania.
6. Właściciel lokalu będący członkiem może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
7. 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.
8. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
9. Wypowiedzenie, o którym mowa w ust 6 nie będzie skuteczne, jeżeli członkowi, który je złożył przysługuje również inny tytuł prawny do lokalu lub roszczenie, z którym ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych wiąże powstanie członkostwa.

## § 12

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, protokołami lustracji, wnioskami po lustracyjnych 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 wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, z wyłączeniem przypadku, gdy ubiega się o członkostwo, jako współmałżonek członka,
- 3) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu lub garażu oraz z tytułu spłaty kredytu i odsetek,
- 4) utrzymać zajmowany lokal w należyтым stanie,
- 5) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 6) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym członkom,
- 7) 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 miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
- 8) udostępnić lokal na każde żądanie Spółdzielni, ilekroć jest to niezbędne do 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.
- 9) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz o poszanowanie i zabezpieczenie jej mienia,
- 10) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni.

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.

### § 13

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 dotyczą 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.

### § 14

1. Odzyskany lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, Spółdzielnia zadysponuje na warunkach prawa odrębnej własności lokalu, jeżeli do tego lokalu nie istnieją roszczenia określone w § 24.
2. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia zadysponuje na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
3. Spółdzielnia może ustanowić tytuł prawny do lokalu w drodze przetargu nieograniczonego.
4. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu poprzez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz publikację ogłoszenia w prasie lokalnej w terminie co najmniej 30 dni przed wyznaczonym przetargiem.
5. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia prawa do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### § 15

Szczegółowy tryb ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### § 16

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 któremu wygasło prawo do lokalu 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.

## **DZIAŁ III**

### **Spółdzielcze prawo do lokalu.**

#### ***Rozdział I***

#### **Postanowienia ogólne.**

##### **§ 17**

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.

##### **§ 18**

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.**

##### **§ 19**

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.

## **§ 20**

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.

## **§ 21**

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

## **§ 22**

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 112 Statutu.

**§ 23**

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

**§ 24**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
4. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 112 Statutu.

**R o z d z i a ł I I I****Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego ( domu jednorodzinnego ).****§ 25**

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

**§ 26**

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

**§ 27**

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 112 Statutu, rażącego lub uporczywego wykroczenia 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.

**§ 28**

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu, 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.

**§ 29**

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

**§ 30**

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

**§ 31**

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.**

**§ 32**

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

**§ 33**

Własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego może należeć do kilku osób.

**§ 34**

W sprawach nieuregulowanych w § 32-33 do własnościowego prawa do lokalu, garażu, miejsca postojowego stosuje się odpowiednio przepisy Statutu dotyczące własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

**Rozdział V****Odrębna własność lokalu.****§ 35**

1. Z członkiem Spółdzielni, ubiegającym się o uzyskanie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. 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.

**§ 36**

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 35 ust. 1, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej ekspektatywą odrębnej własności lokalu. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Zbycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą złożenia deklaracji członkowskiej przez nabywcę lub nabywców. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

### § 37

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 osoba, o której mowa w § 35 ust. 1 lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 35 ust. 2, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

### § 38

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 35 ust. 1 odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie — najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 35 ust. 1, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

### § 39

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.

### §40

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

### § 41

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporny 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.

#### § 42

Przepisy § 35- 41 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

### DZIAŁ IV

#### Rozliczenia z tytułu wkładów

#### § 43

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.

#### § 44

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.

#### § 45

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 35 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.

#### § 46

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 43, 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.

#### § 47

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

#### § 48

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 § 20 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 § 112 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.

#### § 49

Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

#### § 50

1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, realizujący roszczenie w trybie § 24, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa, zgodnie z § 48 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 § 48 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.

### § 51

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.

### § 52

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 § 51 ust. 3 oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadających na jego lokal.

### § 53

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.

### § 54

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.

## § 55

Członek uzyskujący prawo odrębnej własności do mieszkania, do którego wygasło 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.

## § 56

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.

## § 57

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

## D Z I A Ł V

### 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.**

## § 58

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 § 112 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.

### § 59

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, określonym w § 58 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.**

### § 60

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 § 112 statutu.

## **R o z d z i a ł I I I**

### **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.**

### § 61

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.

## **Rozdział IV**

### **Postanowienia wspólne dla wszystkich lokali.**

#### **§ 62**

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.

#### **§ 63**

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 VI**

### **Organy Spółdzielni.**

## **Rozdział I**

### **Postanowienia ogólne.**

#### **§ 64**

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 głosy oddane za, przeciw uchwale i wstrzymujące.

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**

#### **§ 65**

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.

#### **§ 66**

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.
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.
6. Poza osobami o których mowa w § 66 ust. 1-5 mogą przebywać na Walnym Zgromadzeniu członkowie Zarządu, obsługa techniczna Walnego Zgromadzenia oraz osoby zaproszone przez Zarząd lub Radę Nadzorczą.

#### **§ 67**

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 po lustracyjnego 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,

### § 68

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) 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.

### § 69

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 § 70 Statutu.
2. Ogłoszenie powinno zawierać również informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informacje 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.

## § 70

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.

## § 71

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:
  - 1) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
  - 2) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
  - 3) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
  - 4) 3/4 głosów - dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni,
  - 5) 3/4 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie zamiany nieruchomości,
6. W sprawach likwidacji jak i podziału Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, sprzedaży 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.



**§ 72**

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. Osoba otwierająca obrady Walnego Zgromadzenia może przybrać sobie z osób obecnych o których mowa w § 66 ust. 1 - 4 na danej części Walnego Zgromadzenia osoby do pomocy przy liczeniu głosów przy wyborze członków Prezydium oraz komisji mandatowo – skrutacyjnej.
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.

**§ 73**

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) 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.
    - c) w przypadku elektronicznego głosowania komisja mandatowo skrutacyjna czuwa nad przebiegiem elektronicznego głosowania, odczytuje zapisy urządzeń elektronicznych ustalając wyniki wyborów oraz przedstawia je przewodniczącemu Prezydium.
  - 2) Komisja Wnioskowa w składzie 3 osób. W przypadku nie zgłoszenia się kandydatów do Komisji Wnioskowej zdania tej komisji przejmuje prezydium. Do zadań Komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na:
    - a) wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, w takim przypadku należy wskazać organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku,
    - b) 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.

**§ 74**

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:
  - 1) sposobu głosowania,
  - 2) głosowania bez dyskusji,
  - 3) zakończenia dyskusji,
  - 4) zamknięcia listy mówców,
  - 5) 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.

**§ 75**

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.

**§ 76**

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.

### § 77

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 § 79.

### § 78

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.

### § 79

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 § 79 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.

## § 80

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 § 69 ust. 3 i § 70 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 § 69 ust. 3 i § 70 ust. 2 Statutu.
7. Zgłoszenie kandydatur na członków Rady Nadzorczej, wraz ze zgodą i oświadczeniem o których mowa w ust. 8, odbywa się pisemnie z podaniem:
  - 1) imienia, nazwiska i adresu zamieszkania kandydata,
  - 2) 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 § 80 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. Głosujący wybiera 11 – stu kandydatów na członków Rady Nadzorczej. 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.

### § 81

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 § 69, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

### § 82

Postanowienia § 80 mają zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości.

### § 83

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

### § 84

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.
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 § 79 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.

#### **§ 85**

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.

### ***R o z d z i a ł I I I***

#### **Rada Nadzorcza**

#### **§ 86**

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

#### **§ 87**

1. Rada Nadzorcza składa się z 11 członków wybranych na okres 3 lat spośród nieograniczonej liczby kandydatów będących członkami Spółdzielni, z zastrzeżeniem przepisów § 80 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.

#### **§ 88**

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.

#### **§ 89**

1. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazów określonych w § 80 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 zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.
2. Członek Rady winny czynu lub zaniedbania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę, odpowiada za nie osobiście w sposób określony w art. 58 ustawy Prawo Spółdzielcze.

**§ 90**

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 § 81,
  - 2) zrzeczenia się mandatu,
  - 3) odwołania pełnomocnictwa przez osobę prawną,
  - 4) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 5) z chwilą nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.

**§ 91**

1. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat przed upływem kadencji, oraz którego mandat wygasł na skutek śmierci, wchodzi:
  - 1) kandydat na członka Rady nadzorczej który kolejno uzyskał największą ilość głosów w ostatnich wyborach do Rady Nadzorczej,
  - 2) członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków w przypadku wykorzystania możliwości określonych w pkt.1).
2. Kadencja członka Rady Nadzorczej wybranego w trybie określonym w ust.1 upływa z końcem kadencji członka, który mandat utracił.

**§ 92**

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) ustalanie zasad wynagradzania członków Zarządu, zawieranie i rozwiązywanie umów o pracę z członkami Zarządu, określanie ich wynagradzania i premiowania,
- 14) ustalanie dodatkowych opłat z tytułu zamiany mieszkań, przeniesienia własności lokalu, kupna-sprzedaży spółdzielczego prawa do lokalu,
- 15) żądanie od Zarządu i pracowników Spółdzielni za pośrednictwem Zarządu wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądanie ksiąg i dokumentów oraz sprawdzanie bezpośrednio stanu majątku Spółdzielni,
- 16) składanie sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu,
- 17) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego,
- 18) określenie zasad zwrotu poniesionych przez Spółdzielnie wydatków na daną nieruchomość przewyższających wpływy na fundusz remontowy danej nieruchomości w przypadku powstania wspólnoty mieszkaniowej.
- 19) uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej
- 20) zaopiniowanie zbycia nieruchomości.

### § 93

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 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.



**§ 94**

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****§ 95**

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.

**§ 96**

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.

**§ 97**

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

**§ 98**

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 dostawę i usługi. Naruszenie zasady konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Zarządu.
2. Członek Zarządu winny czynu lub zaniedbania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę, odpowiada za nią osobiście w sposób określony w art. 58 ustawy "Prawo Spółdzielcze".

**§ 99**

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 pieczętką z nazwą Spółdzielni.
3. Oświadczenia kierowane do Spółdzielni, złożone w jej lokalu lub na piśmie jednemu z członków Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

**§ 100**

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.

**DZIAŁ VII****Postępowanie wewnątrzspółdzielcze****§ 101**

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

**§ 102**

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 przesać 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 przesać 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.

**§ 103**

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.

**§ 104**

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 VIII****Gospodarka Spółdzielni****§ 105**

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.

**§ 106**

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

**§ 107**

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
  - 1) zasobowy,
  - 2) wkładów mieszkaniowych,
  - 3) wkładów budowlanych,
  - 4) 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.

**§ 108**

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 przeznaczą na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości obciążających członków oraz na zwiększenie:
  - 1) funduszu zasobowego
  - 2) 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 – do wyczerpania funduszu,
5. Podział nadwyżki bilansowej oraz sposób pokrycia strat każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

**§ 109**

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

**§ 110**

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

**§ 111**

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.

**DZIAŁ IX****Rozliczanie kosztów zarządzania nieruchomościami.**

## **Rozdział I**

### **Opłaty za używanie lokali .**

#### **§ 112**

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.

#### **§ 113**

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.

#### **§ 114**

1. Opłaty, o których mowa w §112, 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 § 112 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 § 112 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.

#### **§ 115**

Regulamin porządku domowego w nieruchomościach zarządzanych przez spółdzielnie, uchwała Rada Nadzorczą.

## ***R o z d z i a ł I I***

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

#### **§ 116**

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 § 117 Statutu.

**§ 117**

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 zwalniającymi 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 III****Rozliczenie nakładów Spółdzielni z funduszu remontowego na nieruchomość w przypadku ustanowienia wspólnoty mieszkaniowej.****§ 118**

W przypadku powstania wspólnoty mieszkaniowej z zasobów Spółdzielni, właściciele lokali są zobowiązani, w przypadku poniesienia przez Spółdzielnię większych nakładów na nieruchomość 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****Postanowienia końcowe.****§ 119**

Lustrację Spółdzielni reguluje ustawa - Prawo Spółdzielcze.

**§ 120**

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

**§ 121**

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.

SEKRETARZ ZEBRANIA

PRZEWODNICZĄCY ZEBRANIA

Bogumił Jęzkowski .....

Krzysztof Maszkowski .....