

**STATUT**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**"ZGODA"**  
**w Brzegu**

**Uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni**  
**w dniach 18, 19, 20, 21, 22, 25, 26, 27 i 28 czerwca 2018 r.**  
**Zarejestrowany w Sądzie Rejonowym w Opolu Wydział VIII**  
**KRS w dniu 08.02.2019 r. KRS nr 0000114438.**

## Spis treści :

<b>I.</b>	Postanowienia ogólne .....	3
<b>II.</b>	Członkowie .....	4
<b>III.</b>	Prawa i obowiązki członków .....	7
<b>A.</b>	Postępowanie wewnątrzspółdzielcze .....	10
<b>B.</b>	Wkłady .....	10
<b>C.</b>	Prawo do lokalu .....	11
	a) Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego ..	12
	b) Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu .....	16
	c) Ustanawianie odrębnej własności lokalu w drodze przetargu .....	19
	d) Zamiany mieszkań .....	20
	e) Najem lokali .....	21
	f) Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu .....	21
	g) Prawo odrębnej własności lokalu .....	22
<b>D.</b>	Opłaty za używanie lokali .....	23
<b>IV.</b>	Rozliczenia z tytułu wkładów .....	27
<b>V.</b>	Organy Spółdzielni .....	27
<b>A.</b>	Walne Zgromadzenie .....	28
<b>B.</b>	Rada Nadzorcza .....	34
<b>C.</b>	Zarząd .....	38
<b>VI.</b>	Gospodarka Spółdzielni .....	40
<b>A.</b>	Zasady rachunkowości .....	42
<b>VI.</b>	Postanowienia końcowe .....	42

## **I. Postanowienia ogólne.**

### § 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę : Spółdzielnia Mieszkaniowa "Zgoda" w Brzegu i zwana jest dalej Spółdzielnią.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie : ustawy z 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze, ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw oraz niniejszego Statutu i uchwalonych na jego podstawie regulaminów.

### § 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Brzeg.
2. Spółdzielnia działa na terenie miasta Brzeg i gminy Olszanka.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

### § 3

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

### § 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, gospodarczych oraz społecznych i kulturalnych członków i ich rodzin.
2. Podstawową działalnością Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie oraz mienie członków Spółdzielni nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Przedmiotem działalności Spółdzielni może być :
  - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
  - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 3) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
  - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 5) ustanowienie na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 6) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności lokali

- mieszkalnych, użytkowych i garaży,
- 7) nabywanie potrzebnych terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste w celu prowadzenia gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
  - 8) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków.
4. Zaspokajanie potrzeb społecznych i kulturalnych członków i ich rodzin, Spółdzielnia realizuje poprzez działalność społeczno-wychowawczą prowadząc kluby, świetlice, czytelnice, biblioteki, zespoły artystyczne, itp.
  5. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach, a w szczególności :
    - 1) w zakresie działalności budowlanej i remontowej na potrzeby własne i osób trzecich,
    - 2) w zakresie działalności inwestycyjnej : prowadzenie usług inwestycyjnych, powiernictwa, przedstawicielstwa inwestora, nadzoru inwestorskiego - na potrzeby własne i osób trzecich,
    - 3) w zakresie pośrednictwa w obrocie mieszkaniem,
    - 4) inną dowolną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1.
  6. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność gospodarczą samodzielnie.
  7. Spółdzielnia może realizować inwestycje wspólne (np. z organami jednostek samorządu terytorialnego, samorządowych osób prawnych tych jednostek, z organami administracji rządowej, Skarbu Państwa lub państwowych osób prawnych, czy też innymi podmiotami gospodarczymi), mające na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i innych, członków Spółdzielni i ich rodzin.  
Po zakończeniu i rozliczeniu inwestycji wspólnej, Spółdzielnia może przenosić własność lokali (budynków) o innym przeznaczeniu niż mieszkalny (np. biblioteki, przychodnie zdrowia, itp.) na wspólninwestorów, wraz z prawem do gruntu – stosownie do umowy o inwestycji wspólnej.
  8. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi, zajmującymi się problemami mieszkalnictwa. W szczególności może tworzyć z tymi podmiotami : spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe i cywilne.

## **II. Członkowie.**

### § 5

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i prawne.
2. Osoba fizyczna może być członkiem Spółdzielni, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych i posiada opiekuna prawnego.

3. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, której przysługuje :
  - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu
  - 4) mieszkalnego,
  - 5) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
4. 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.
5. 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 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.
6. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

## § 6

Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą :

- 1) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie powstało wcześniej,
- 2) nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 3) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z uwzględnieniem postanowień pkt. 5 i 6,
- 4) nabycia ekspektatywy własności, z uwzględnieniem postanowień pkt. 5 i 6,
- 5) upływu terminu 1 roku od wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub jego ekspektatywy, w przypadkach o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu, jedna z osób uprawnionych złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu mieszkalnego, albo
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiło więcej niż jedna osoba.

## § 7

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.
2. Członek Spółdzielni, który nabył prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
3. Warunkiem przyjęcia w poczet członków właściciela odrębnej własności lokalu jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej, podpisana przez przystępującego do Spółdzielni. Deklaracja powinna zawierać :
  - a) imię i nazwisko, adres zamieszkania, numer PESEL lub datę urodzenia i imiona rodziców,
  - b) nazwę, adres i siedzibę firmy, wypis z rejestru sądowego, w którym wpisana jest firma, jej NIP i Regon - w przypadku osoby prawnej,
  - c) adres do korespondencji i numer telefonu kontaktowego,
  - d) zobowiązanie do informowania Spółdzielni o wszelkich zmianach danych zawartych w deklaracji członkowskiej.
4. Przyjęcia w poczet członków Spółdzielni dokonuje Zarząd Spółdzielni w formie uchwały. Uchwała o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w terminie jednego miesiąca. Przyjęcie w poczet członków powinno być również stwierdzone na deklaracji członkowskiej podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu. O uchwale Zarząd zawiadamia zainteresowaną osobę pisemnie, najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały.
5. W razie uchwały odmownej, w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 1 miesiąca od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w terminie 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

## § 8

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą :
  - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
  - 3) zbycia 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 odrębnej własności lokalu.

2. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu, będący podstawą nabycia członkostwa, ustanie członkostwa następuje z chwilą utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali.
3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia odrębnej własności wszystkich lokali w danej nieruchomości i/lub powstania wspólnoty mieszkaniowej zarządzanej na podstawie ustawy o własności lokali - w myśl art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Członek Spółdzielni, którego członkostwo związane jest z odrębną własnością lokalu, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym w formie pisemnej. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu złożenia wypowiedzenia. Datą ustania członkostwa w Spółdzielni jest następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
5. Członka zmarłego skreśla się w rejestrze członków Spółdzielni z dniem zgonu, a osobę prawną z dniem jej ustania.

#### § 9

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający następujące rubryki :
  - numer kolejny wpisu,
  - nazwisko i imię oraz miejsce zamieszkania członka, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę,
  - datę nabycia członkostwa albo przyjęcia w poczet członków,
  - datę i przyczynę ustania członkostwa,
  - informację w przedmiocie zadłużenia członka wobec Spółdzielni,
  - zmiany danych w tym zakresie.
2. Rejestr członków prowadzony jest w formie elektronicznej. Raz na kwartał rejestr jest drukowany w formie papierowej. Członek Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków.

### **III. Prawa i obowiązki członków.**

#### § 10

1. Prawa i obowiązki członków wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje :
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, przy czym osoba nie posiadająca zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności nie może być członkiem organów Spółdzielni,
  - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością, a także brania udziału w realizacji

- jej zadań statutowych,
- 3) prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania jego zwołania i zamieszczenia w jego porządku obrad oznaczonych spraw – na zasadach i w trybie przewidzianym w Statucie,
  - 4) prawo do otrzymania, w sposób wskazany w Statucie, informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 5) prawo zgłaszania projektów uchwał na Walne Zgromadzenie na zasadach i w trybie określonym w Statucie,
  - 6) prawo do przeglądania protokołu obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 7) prawo otrzymania odpisu obowiązującego Statutu i regulaminów oraz kopii i odpisów innych dokumentów organów Spółdzielni, zgodnie z art. 8<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę,
  - 8) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
  - 9) prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
  - 10) prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa,
  - 11) prawo do korzystania z wszelkich świadczeń w zakresie prowadzonej przez Spółdzielnię działalności gospodarczej i społeczno-wychowawczej, na zasadach określonych w Statucie i regulaminach uchwalonych na podstawie Statutu, prawo to przysługuje również osobom wspólnie zamieszkującym z członkiem,
  - 12) prawo uzyskania lokalu :
    - mieszkalnego na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu,
    - mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu na warunkach odrębnej własności, w trybie i na zasadach określonych w Statucie i uchwalonych na jego podstawie regulaminach,
  - 13) prawo do korzystania z mienia stanowiącego własność Spółdzielni na zasadach określonych w obowiązujących przepisach prawa,
  - 14) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat,
  - 15) prawo zaskarżania do Sądu wysokości zmiany opłat,
  - 16) prawo do ochrony udostępnionych danych osobowych na zasadach określonych w ustawie o ochronie danych osobowych,
  - 17) członek Spółdzielni będący osobą prawną ma prawo do uzyskania lokalu mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu wyłącznie na warunkach odrębnej własności.
3. Koszty sporządzenia odpisów i kopii dokumentów Spółdzielni, za wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te określa Rada Nadzorcza.

## § 11

Członek jest obowiązany :

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni oraz zasad współżycia społecznego (dobrych obyczajów),



- 2) udostępnić Spółdzielni dane osobowe niezbędne dla realizacji swoich uprawnień oraz niezbędne dla wykonywania obowiązków Spółdzielni wynikających z uprawnień i obowiązków członka, a w szczególności danych : imię i nazwisko, numer Pesel lub data urodzenia i imiona rodziców, adres zamieszkania, adres do korespondencji, numer telefonu do kontaktu, oraz inne dokumenty i dane osobowe potwierdzające uprawnienia członka,
- 3) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych osobowych określonych powyżej,
- 4) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
- 5) uzupełnić wkład mieszkaniowy lub budowlany w przypadkach określonych w przepisach ustawowych,
- 6) uiszczać terminowo opłaty określone w ustawie i w niniejszym Statucie oraz regulaminach uchwalonych na podstawie ustaw i Statutu,
- 7) utrzymywać lokal oraz pomieszczenia przynależne we właściwym stanie technicznym i higieniczno – sanitarnym określonym odrębnymi przepisami, korzystać z lokalu w sposób nieuciążliwy dla użytkowników innych lokali, a także dbać i chronić przed uszkodzeniem i dewastacją części budynku przeznaczonych do wspólnego użytku,
- 8) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu, gdy najem dokonywany jest w innym celu niż to wynika z przeznaczenia lokalu,
- 9) przestrzegać „Regulaminu porządku domowego”,
- 10) zawiadamiać Spółdzielnię o ilości osób zamieszkujących w lokalu rzutujących na wysokość opłat związanych z korzystaniem z lokalu,
- 11) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni,
- 12) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 13) udostępnić lokal oraz pomieszczenie przynależne do lokalu w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 14) udostępnić lokal oraz pomieszczenie przynależne do lokalu w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka lub inną osobę, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
- 15) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 16) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytów wskazań tych urządzeń,
- 17) udostępnić lokal oraz pomieszczenie przynależne w celu wykonania obciążającego Spółdzielnię remontu lub przebudowy po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, a jeżeli rodzaj remontu tego wymaga, przenieść się na koszt Spółdzielni, w uzgodnionym terminie, do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, nie dłuższy niż 12 miesięcy,
- 18) uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich, a w szczególności:
  - a) z tytułu spłat kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na sfinansowanie remontów,
  - b) z tytułu poniesionych, a nie zrefundowanych przez Skarb Państwa kosztów scalania i podziału nieruchomości, jak również kosztów z tytułu oznaczenia poszczególnych nieruchomości obejmujących budynek lub budynki, w których ustanawia się odrębną własność lokali,

- 19) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni oraz uchwałach organów Spółdzielni.

#### **A. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.**

##### § 12

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu Spółdzielni, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana, w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. Od uchwał Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym do Rady Nadzorczej. Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie uchwały i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 1-go miesiąca od dnia otrzymania zawiadomienia, i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem, w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. Wszelkich zawiadomień i doręczeń na rzecz członka Spółdzielnia dokonuje za pośrednictwem skrzynek pocztowych (euroskrzynek). W przypadku pisemnego wskazania przez członka innego adresu do doręczeń niż lokal spółdzielczy lub odrębna własność lokalu w zasobach Spółdzielni, członek zobowiązany jest ponieść rzeczywisty koszt doręczania pism na wskazany przez siebie adres.

#### **B. Wkłady.**

##### § 13

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie części kosztów budowy przypadających na jego lokal.
2. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
3. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1 i 2, rozumie się część kosztów zadania inwestycyjnego przypadających na lokal, o uzyskanie którego członek się ubiega.

4. Wkład mieszkaniowy członek obowiązany jest wnieść w całości przed zamieszkaniem w lokalu mieszkalnym, o który się ubiega, a 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.
5. Wkład budowlany wnosi się w całości przed zamieszkaniem w lokalu mieszkalnym lub przed uzyskaniem lokalu o innym przeznaczeniu, o który członek ubiega się. Umowa o budowę lokalu może dopuszczać wnoszenie wkładu budowlanego w ratach (w tym oprocentowanych).
6. Zasady określone w ust. 4 i 5 mogą być modyfikowane tj. dostosowywane do warunków finansowania budowy lokali – w zawieranych z członkami umowach o budowę lokalu.
7. Koszty budowy lokali mieszkalnych i wysokość wkładów ustala się dwuetapowo :
  - a) wstępnie przy podpisaniu umowy przez Spółdzielnię z członkiem o budowę lokalu,
  - b) ostatecznie po końcowym rozliczeniu z wykonawcami i bankiem.
8. Wysokość wkładu mieszkaniowego, wkładu budowlanego, zasady ich wpłaty oraz terminy wpłat, określa Zarząd Spółdzielni w drodze uchwały określającej zasady rozliczenia finansowego danej inwestycji.
9. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego, wszystkie raty, o których mowa w ust. 5, stają się natychmiast wymagalne. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członka rodziny : zstępnego, wstępnego i małżonka, a jeżeli prawo do lokalu jest objęte małżeńską wspólnością ustawową, również wtedy gdy przechodzi na zstępnym i wstępnym współmałżonka. Powyższe ograniczenie nie dotyczy również zamiany mieszkań, o ile nabywca zawrze ze zbywcą umowę przejęcia długu, za zgodą Spółdzielni, oraz złoży notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji komorniczej co do przejętego zobowiązania.

### **C. Prawo do lokalu.**

#### § 14

1. Członkowi Spółdzielni może przysługiwać :
  - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
  - 3) odrębna własność lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.

2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu na zasadach określonych w Statucie.
3. Rada Nadzorcza uchwała zasady użytkowania mieszkań oraz regulamin porządku domowego.

**a) Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.**

§ 15

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje przez zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, mocą której Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy przed zasiedleniem lokalu oraz uiszczać opłaty związane z lokalem na zasadach określonych w ustawie i Statucie. Umowę pod rygorem nieważności, zawiera się w formie pisemnej.
2. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego może być zawarta :
  - 1) z członkiem, z którym zawarto umowę o budowę tego lokalu,
  - 2) z członkiem / osobą uprawnioną na podstawie ustawy - o ile ubiega się o lokal mieszkalny, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego innego członka.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

§ 16

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji. Do ochrony tego prawa mają zastosowanie przepisy o ochronie własności. Wkład mieszkaniowy podlega dziedziczeniu.
2. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub zmianą przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
4. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
5. Przed wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu zawarcie umowy

z innym członkiem jest nieważne.

#### § 17

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu z nowych inwestycji może powstać w przypadku gdy nastąpi umorzenie części kosztów budowy z środków publicznych lub innych środków. Zarząd Spółdzielni w drodze uchwały określa zasady finansowania inwestycji oraz zasady rozliczeń finansowych z członkami, z którymi będzie zawierać umowy o budowę lokali.
2. Z osobą ubiegającą się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera, pod rygorem nieważności, w formie pisemnej, umowę o budowę lokalu.
3. Umowa powinna określać :
  - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
  - 2) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) zasady ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) postanowienia określające lokal i jego wielkość,
  - 5) termin oddania lokalu oraz termin i wysokość wpłat na wkład mieszkaniowy,
  - 6) zobowiązanie Spółdzielni do oddania członkowi lokalu mieszkalnego do używania przez czas nieoznaczony poprzez zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu po wybudowaniu lokalu,
  - 7) tryb jej zmiany lub rozwiązania,
  - 8) inne postanowienia ustalone przez strony.

#### § 18

Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w Statucie, 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.

#### § 19

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W przypadku wygaśnięcia i opróżnienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, za wyjątkami określonymi poniżej, ogłasza w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu. Ogłoszenie o przetargu umieszcza się na tablicy ogłoszeń

Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni oraz w prasie lokalnej.  
Postanowienie powyższe nie dotyczy osób, które ubiegają się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego :

- a) na podstawie art. 13, 14, 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- b) w związku z zamianą mieszkań.

3. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu mieszkalnego. W przypadku gdy dane prawo przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu tego prawa wobec obojga lub jednego z małżonków. Z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia sądu spółdzielcze lokatorskie prawo do danego lokalu wygasa wobec obojga albo jednego z małżonków.
4. W sytuacji gdy podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu jest zaleganie z zapłatą opłat, członek Spółdzielni może najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem, uiścić zaległe opłaty. W takiej sytuacji sąd nie orzeknie o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, osoba której prawo wygasło ma roszczenie o ponowne ustanowienie tego prawa, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wraz z odsetkami, o ile wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do tego lokalu na rzecz innej osoby.
6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w sytuacjach opisanych w ust. 3, osobom bliskim byłego członka przysługuje roszczenie o ustanowienie tego prawa na ich rzecz. Do zachowania roszczenia osoba bliska zobowiązana jest złożyć pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do danego lokalu. Osoba bliska zobowiązana jest do wniesienia zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego lokal z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu wraz z odsetkami.
7. Osobie, której wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu z tytułu przypadającej na lokal części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu wraz z odsetkami. Warunkiem zwrotu zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego albo jego części jest :
  - wniesienie wkładu mieszkaniowego przez osobę ubiegającą się o ustanowienie prawa do danego lokalu,
  - opróżnienie lokalu przez osobę/y, której/ych prawo wygasło, chyba że o ustanowienie prawa do lokalu ubiega się osoba bliska (roszczenie z ust. 6),

- która wyrazi pisemna zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróźnienia lokalu.
8. Z zwaloryzowanego wkładu należnego byłemu członkowi potrąca się kwoty zaległych opłat wraz z odsetkami, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

## § 20

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Postanowienie to nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na skutek śmierci członka, roszczenie o ustanowienie tego prawa przysługuje jego osobom bliskim. Umowę o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie.
3. Do zachowania roszczenia, o którym mowa w ust. 2 koniecznym jest złożenie w terminie 1 roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do danego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, w szczególności biorąc pod uwagę czy osoba zgłaszająca roszczenie zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego przez Spółdzielnię do wystąpienia na drogę sądową, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Jeżeli uprawnieni wystąpią na drogę sądową, niezwłocznie zawiadamiają Spółdzielnię o tym fakcie. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do danego lokalu na podstawie orzeczenia sądu, odpowiadają solidarnie za opłaty związane z lokalem i korzystaniem z mienia Spółdzielni, zgodnie z niniejszym Statutem.
5. W przypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Wartość ta nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z § 19 ust. 2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową lokalu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej z środków publicznych lub innych środków, to potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
6. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu. Opróżnienia lokalu należy dokonać w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od daty wygaśnięcia prawa.

## § 21

Po ustaniu małżeństwa w skutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni, o tym komu przypadło prawo do lokalu, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## § 22

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 jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni tj. kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal, przez wniesienie wkładu mieszkaniowego, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat związanych z używaniem lokalu.
2. W stosunku do mieszkań korzystających z ustawy z 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych – przeniesienia własności lokalu dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.
3. Wpłaty należności, o których mowa w ust. 1 i 2 muszą być dokonane w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię – przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu.
4. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej pokrywa członek.

### **b) Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.**

## § 23

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

#### § 24

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie 1 roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności 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.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym wspólnie przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.
3. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców mogą dokonać działu spadku stwierdzającego, któremu ze spadkobierców prawo to przypadło.
4. Postanowienia ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do sytuacji, gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób z innego tytułu niż spadkobranie.

#### § 25

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr spółdzielczych własnościowych lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste.
2. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub zmianą przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
3. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części, wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

## § 26

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat związanych z używaniem spółdzielczego własnościowego lokalu oraz w przypadku rażącego lub uporczywego wykraczania osób korzystających z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tych osób – czyniących korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni, podejmuje uchwałę w sprawie wystąpienia przez Zarząd na drogę sądową z pozwem o sprzedaż licytacyjną i opróżnienie lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

## § 27

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową lokalu. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa, ustalona w sposób określony w ust. 2 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej 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 gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu obciążają osobę uprawnioną.
4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu. Opróżnienia lokalu należy dokonać w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od daty wygaśnięcia prawa.

## § 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 na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust.1, Spółdzielnia zbywa w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia zobowiązana jest uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności Spółdzielni wymienionych w § 27 Statutu oraz obciążenia z tytułu hipoteki. Obowiązek ten powstaje z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

## § 29

1. 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 ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat związanych z używaniem lokalu.
2. W stosunku do mieszkań korzystających z ustawy z 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, przeniesienia własności lokalu dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.
  3. Wpłaty należności, o których mowa w ust. 1 i 2 muszą być dokonane w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię – przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu.
  4. Koszty zawarcia umowy przeniesienia własności oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej, pokrywa zainteresowany.

### § 30

Do spółdzielczych własnościowych praw do lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, w tym garaży, stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu dotyczące własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, a w zakresie nieuregulowanym w Statucie – przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### **c) Ustanawianie odrębnej własności lokalu w drodze przetargu.**

### § 31

1. Spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego w przypadku posiadania wolnych w sensie prawnym i fizycznym lokali, do których wygasło spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu.
2. Ogłoszenie o przetargu podaje się do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie się na tablicy ogłoszeń Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni oraz w prasie lokalnej. W ogłoszeniu o przetargu należy określić czas, miejsce, przedmiot oraz warunki przetargu albo wskazać sposób udostępniania tych warunków.
3. Przystępujący do przetargu powinni złożyć ofertę z proponowaną ceną mieszkania nie niższą niż cena wywoławcza zawarta w ogłoszeniu o przetargu. Cenę za jaką ma być ustanowiona odrębna własność lokalu w drodze przetargu, ustala się na podstawie wartości rynkowej lokalu wyliczonej przez rzeczoznawcę majątkowego. W przypadku braku chętnych ogłoszenia się kolejny przetargu. W przypadku utraty ważności operatu szacunkowego należy zlecić jego aktualizację.

4. Zarząd Spółdzielni podejmuje decyzję o wyborze oferty i powiadamia na piśmie oferentów o wyniku przetargu, a osobę która wygrała przetarg o sposobie wpłaty i terminie zawarcia umowy notarialnej przenoszącej własność lokalu. Umowę zawiera się po wpłaceniu ceny wynikającej z przyjętej oferty.
5. Zarząd może odwołać przeprowadzenie przetargu lub anulować przetarg bez podania przyczyny. Ogłoszenie, a także warunki przetargu mogą być zmienione lub odwołane tylko wtedy, gdy zastrzeżono to w ich treści.
6. Wpłacona kwota wynikająca z przyjętej oferty przeznaczana jest na wkład budowlany w wymaganej wysokości, a w pozostałej części na fundusz wolnych środków obrotowych Spółdzielni.
7. Koszty zawarcia umowy przeniesienia własności oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej, pokrywa zainteresowany.

#### **d) Zamiany mieszkań.**

##### § 32

1. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań, w szczególności między zainteresowanymi zamianą.
2. Spółdzielnia może zaproponować zamianę mieszkania członkowi zalegającemu z opłatami za lokal, z większego na mniejsze lub o niższym standardzie. Za zgodą zainteresowanego dopuszczalna jest zamiana na lokal, w którym na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej. Zamiana taka może być dokonana również na wniosek zainteresowanego.

##### § 33

Zamiana mieszkania między członkiem Spółdzielni i najemcą mieszkania pozostającego w dyspozycji samorządowego lub państwowego organu administracji lub innej jednostki, uzależniona jest od wyrażenia zgody i dokonania przydziału mieszkania na rzecz dotychczasowego członka Spółdzielni.

##### § 34

Członkowie Spółdzielni mogą dokonywać wzajemnych zamian lokali zajmowanych na warunkach lokatorskich z lokalami zajmowanymi na warunkach własnościowego prawa do lokalu, jak również z lokalami będącymi odrębnymi własnościami. Wymaga to jednak formy aktu notarialnego dla przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa lub prawa odrębnej własności.

##### § 35

Przy zamianach wzajemnych, zamieniający dokonują między sobą rozliczeń z tytułu wniesionych wkładów mieszkaniowych i budowlanych. Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, mogą być również stosowane odpowiednio postanowienia Statutu o wnoszeniu

i zwrocie wkładów.

**e) Najem lokali.**

§ 36

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, do których nie może ustanowić spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności ze względu na jego cechy techniczno – użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować także lokale o innym przeznaczeniu (lokale handlowe, biurowe, garaże itp.).
3. Najemcami lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu mogą być zarówno członkowie, jak i inne osoby fizyczne i prawne :
  - 1) wynajęcie lokalu mieszkalnego następuje w drodze składania ofert i wniosków osób zainteresowanych,
  - 2) wynajęcie lokalu o innym przeznaczeniu następuje po przeprowadzeniu przetargu, lub w wyniku złożenia oferty w sytuacji braku zainteresowania przetargiem.
4. Dobór najemców lokali o innym przeznaczeniu, w drodze przetargu, regulują zasady uchwalone przez Radę Nadzorczą. W przypadku wystąpienia konieczności zapewnienia określonego rodzaju usług lub działalności handlowej dla członków, Zarząd może wynająć lokal użytkowy bez przetargu wybranemu najemcy zapewniającemu realizację powyższego.
5. W przypadku równorzędności ofert pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu, zwłaszcza lokalu mieszkalnego, mają członkowie Spółdzielni.
6. Szczegółowe warunki najmu lokalu, czy to lokalu mieszkalnego, czy lokalu o innym przeznaczeniu, określane są w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą.

**f) Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu.**

§ 37

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie mieszkań, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową i estetyczną mieszkania.
2. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków.
3. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań wymaga zgody Spółdzielni, jeżeli połączone jest ze zmianami w układzie użytkowo-funkcjonalnym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.

4. W przypadku wygaśnięcia prawa do lokalu i przekazania tego lokalu do dyspozycji Spółdzielni w stanie wolnym, rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia zostanie dokonane pod warunkiem, że Spółdzielnia :
  - wyraziła zgodę na wykonanie tego dodatkowego wyposażenia,
  - uznała poniesione nakłady za nadal przydatne pod względem użytkowym i estetycznym.Wartość nakładów uznanych za przydatne zostanie wyceniona przez Spółdzielnię na dzień przekazania lokalu, i to ile nie zostanie uwzględniona przy określeniu wartości rynkowej lokalu.
5. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokali używanych na podstawie umowy najmu, regulują umowy zawarte z najemcami.

**g) Prawo odrębnej własności lokalu.**

§ 38

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia realizując inwestycje zawiera, pod rygorem nieważności, pisemną umowę o budowę lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
2. Umowa ta powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna określać:
  - 1) zobowiązanie osoby zainteresowanej do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
  - 2) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) zasady ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - 5) określenie tytułu prawnego do gruntów pod budowę,
  - 6) terminy wpłat na poczet wkładu budowlanego,
  - 7) termin ostatecznego rozliczenia kosztów budowy,
  - 8) termin ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz członka oraz rozliczenia związanych z tym kosztów, w tym opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej,
  - 9) zasady zmiany i rozwiązania umowy.
3. Osoba zainteresowana, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w zawartej umowie w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów zadania inwestycyjnego obejmującego dany lokal, osoba zainteresowana jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części

przypadającej na jej lokal.

4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Wkład budowlany osoba zainteresowana obowiązana jest wnieść w całości przed ustanowieniem na jej rzecz odrębnej własności lokalu.

#### § 39

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię. Wypowiedzenie może być dokonane z zachowaniem 3 miesięcznego okresu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy, o której mowa w § 38, a bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokalu byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

#### § 40

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 38, 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. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany, albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### § 41

1. Członek uzyskuje prawo odrębnej własności lokalu z chwilą ustanowienia przez Spółdzielnię tego prawa na rzecz członka. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka 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.
2. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz członka lub małżonków, albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

#### § 42

1. Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu Spółdzielni, podejmuje uchwałę o pozyskaniu dodatkowych pomieszczeń lub lokali mieszkalnych w wyniku zmiany sposobu

- użytkowania pomieszczeń wspólnych, przynależnych lub o innym przeznaczeniu.
2. Zarząd Spółdzielni określa, w drodze uchwały, sposób rozliczenia kosztów pozyskania lokali, stosując postanowienia Statutu regulujące zasady zawierania umów o budowę i ustanowienie odrębnej własności lokali.

#### § 43

1. Na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego zlokalizowanego w budynku przy ulicy Wileńskiej 37 A i B, który wnosił czynsz najmu uwzględniający pokrycie kosztów poniesionych przez Spółdzielnię na trwałe ulepszenie tego budynku (remont kapitalny), Zarząd Spółdzielni może ustanowić na jego rzecz odrębną własność tego lokalu, w trybie bezprzetargowym, po wniesieniu przez wnioskodawcę wkładu budowlanego w wysokości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, z zaliczeniem na poczet wkładu kwot wniesionych w ramach czynszu i zaliczonych na pokrycie kosztów remontu kapitalnego, o którym mowa wyżej.
2. W przypadku zwolnienia się (pod względem fizycznym i prawnym) lokalu mieszkalnego przy ul. Wileńskiej 37 A i B, oraz braku osób zainteresowanych kupnem wolnego lokalu w drodze przetargu, Zarząd Spółdzielni, na wniosek osoby zainteresowanej może ustanowić, na jej rzecz, odrębną własność tego lokalu, w trybie bezprzetargowym. Osoba zainteresowana wnosi wkład budowlany w wysokości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Pierwsza wpłata na poczet wkładu budowlanego musi wynieść co najmniej 50 % wkładu, pozostała część może być wniesiona w ratach oprocentowanych przez okres nie dłuższy niż 5 lat. Wyliczenia wysokości rat i odsetek dokonuje Zarząd Spółdzielni. Odsetki ustala się w wysokości odsetek jakie Spółdzielnia uzyskalaby zakładając lokatę terminową na koncie Spółdzielni.
3. W sprawach nieuregulowanych w Statucie, a dotyczących odrębnej własności lokalu, zastosowanie znajdują przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy o własności lokali.

#### **D. Opłaty za używanie lokali.**

#### § 44

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali zobowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
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 przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach,



jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 46 ust 3 i 4.

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 przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Członkowie Spółdzielni są również zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.
5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również zobowiązani 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 przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 46 ust. 3 i 4.
6. Właściciele lokali nie będący członkami mogą odpłatnie korzystać z działalności, o której mowa w ust. 4, na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią. Zasady rozliczania kosztów tej działalności oraz obciążeń członków z tego tytułu, a także odpłatnego korzystania innych osób na podstawie zawartych umów, określa Rada Nadzorcza.

#### § 45

1. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi następuje według zasad określonych przepisami ustawowymi. Rada Nadzorcza uchwała szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat. Wysokość opłat za lokale mieszkalne (lokatorskie, własnościowe, odrębna własność) oraz za lokale usługowe, do których zostało ustanowione spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zatwierdza Rada Nadzorcza łącznie z kalkulacjami przygotowanymi przez Zarząd Spółdzielni.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat, o których mowa w niniejszym paragrafie, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
3. Najemcy lokali mieszkalnych, zlokalizowanych w budynku przy ul. Wileńskiej 37 A i B, wnoszą czynsz najmu według kalkulacji, która uwzględnia pokrycie kosztów poniesionych na trwałe ulepszenie budynku, zwiększające jego wartość użytkową.

#### § 46

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 44 i 45, jest ustalana na podstawie planowanych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych

do poniesienia w przyszłym okresie w skali wyodrębnionej nieruchomości

jednobudynkowej lub wielobudynkowej, z wyjątkiem opłat niezależnych od Spółdzielni, tj. za wodę i odprowadzanie ścieków, oraz za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę użytkową.

2. Zasady wnoszenia opłat niezależnych od Spółdzielni regulują regulaminy i uchwały organów Spółdzielni uchwalone na podstawie przepisów ustawowych i Statutu Spółdzielni.
3. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
4. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej i kulturalnej.
5. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych w wysokości pokrywającej potrzeby remontowe nieruchomości, w których ustanowiono prawa do lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu oraz na potrzeby nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania. Obciążenie to jest realizowane jako odpis na fundusz remontowy, a odpisy te obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, oraz właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni. Szczegółowe zasady tworzenia i wykorzystania środków funduszu remontowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 47

1. Opłaty, o których mowa w § 44, 45 i 46 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 – go każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić na 3 miesiące przed terminem ich wejścia w życie, uzasadniając zmianę ich wysokości. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, których zmieniona wysokość obowiązuje od dnia wskazanego przez podmiot uprawniony do ustalania tych cen, Spółdzielnia zawiadamia co najmniej na 14 dni przed terminem do ich wniesienia, nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin, wskazując uzasadnienie zmiany.
3. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zmiany opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, o którym mowa w § 12 Statutu, a po jego wyczerpaniu, na drodze sądowej, lub bezpośrednio na drodze sądowej.
4. Wpłaty na poczet opłat, o których mowa w ust. 1 zalicza się w pierwszej kolejności na opłaty zaległe nie przedawnione, bez względu na zapis dokonany na dowodzie wpłaty.

5. Za opłaty, o których mowa powyżej odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
6. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem oznaczonym w protokóle przekazania lokalu lub z dniem wskazanym w akcie notarialnym lub w innym dokumencie, który w skuteczny prawnie sposób potwierdza nabycie prawa do lokalu (np. postanowienie sądu). Obowiązek uiszczania opłat ustaje z dniem przekazania Spółdzielni wyremontowanego lokalu (gdy remont zlecono Spółdzielni, to nie później niż po upływie 14 dni od przekazania lokalu) lub z dniem wskazanym w akcie notarialnym, albo z dniem przejścia właściciela lokalu do utworzonej w danej nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej.
7. Od nie wpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
8. Zarząd Spółdzielni może w wyjątkowo uzasadnionych przypadkach odstąpić od dochodzenia odsetek w całości lub w części, pod warunkiem uregulowania należności głównej.
9. Z opłat za używanie lokali zobowiązani do ich wnoszenia nie mogą potrącać swoich roszczeń.

#### **IV. Rozliczenia z tytułu wkładów.**

##### § 48

1. W razie ustania członkostwa i / lub wygaśnięcia prawa do lokalu, byłemu członkowi lub jego spadkobiercom przysługuje, po potrąceniu należności przypadających Spółdzielni, zwrot wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.
2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych powyżej, przed upływem 1 miesiąca, od dnia przekazania lokalu Spółdzielni.
3. Roszczenia o wypłatę udziału, zwrot wkładów albo ich równowartości ulegają przedawnieniu z upływem 3 lat.

## **V. Organy Spółdzielni.**

### § 49

1. Organami Spółdzielni są :
  - 1) Walne Zgromadzenie
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd.
2. Z chwilą gdy liczba członków Spółdzielni przekracza 500 członków, Walne Zgromadzenie dzieli się na części.
3. Rada Nadzorcza, w drodze uchwały, ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, z tym, że w celu zapewnienia reprezentacji nieruchomości, nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
4. Do obrad części Walnego Zgromadzenia stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu odnoszące się do obrad Walnego Zgromadzenia. Fakt podjęcia uchwał przez Walne Zgromadzenie odbywane w częściach potwierdza prezydium ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

### § 50

1. W organach Spółdzielni członek może brać udział tylko osobiście. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
2. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów. Jeżeli kilku kandydatów uzyska identyczną liczbę głosów i uniemożliwia to obsadzenie wolnych mandatów, zarządza się dodatkowe wybory pomiędzy kandydatami, którzy uzyskali jednakową ilość głosów.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu uchwał przez te organy, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw wyborowi, czy uchwale, z zastrzeżeniem, że uchwałę Walnego Zgromadzenia uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

## **A. Walne Zgromadzenie.**

### § 51

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika oraz przysługuje mu tylko jeden głos; pełnomocnik może zastępować tylko jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu obrad Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
3. Członek, który posiada prawo do kilku lokali, może być obecny na obradach tych części Walnego Zgromadzenia, w których ma lokale, ale czynne i bierne prawo wyborcze przysługuje mu tylko raz - w jednej części Walnego Zgromadzenia, wskazanej przez członka, a w przypadku braku wskazania, w pierwszej, w której weźmie udział. Członek ma prawo korzystać na własny koszt, z pomocy prawnej lub pomocy eksperta, jednakże osoby te nie są uprawnione do zabierania głosu.
4. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w obradach przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
5. Zarząd Spółdzielni uczestniczy w Walnym Zgromadzeniu w pełnym składzie. Rada Nadzorcza jest reprezentowana przez członka Prezydium Rady lub przez członka/ów Rady wybranego/nych przez daną część Walnego Zgromadzenia.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć, z głosem doradczym, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, a także zaproszeni goście.

## § 52

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 i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,

- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
- 9) uchwalenie zmian Statutu,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Związku Rewizyjnego lub wystąpienia z niego,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) uchwalanie „Regulaminu Rady Nadzorczej”,
- 14) ogłaszanie składu Rady Nadzorczej po wyborach dokonanych przez poszczególne części Walnego Zgromadzenia,
- 15) podejmowanie uchwał w sprawie podziału obowiązków remontowych w nieruchomościach oraz w sprawach zasad wnoszenia opłat nieuregulowanych w Statucie.

### § 53

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd, raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie :
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) 10 % członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 3, powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza – na koszt Spółdzielni.

### § 54

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia (jego pierwszej części). Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Zawiadomienia członków dokonuje się przez jego wywieszenie na klatkach schodowych nieruchomości i w biurach Spółdzielni.
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia (jego wszystkich części) mają prawo zgłaszać : Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego

Zgromadzenia - w terminie do 15 dni przed dniem obrad Walnego Zgromadzenia (jego pierwszej części). Projekt uchwały zgłoszonej przez członków Spółdzielni

musi być poparty przez co najmniej 10 członków. Wnioskodawca powinien przedstawić pisemne uzasadnienie projektu uchwały, czy też żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad. Uzasadnienie zostanie przedstawione w toku obrad Walnego Zgromadzenia. W przypadku braku uzasadnienia zostanie przedstawiony wniosek lub projekt uchwały bez uzasadnienia.

3. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych przez członków czy też w wyniku żądań członków, powinny być wykładane w biurze Spółdzielni na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia (jego pierwszej części).
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed Walnym Zgromadzeniem (jego pierwszej części).

#### § 55

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków, w terminach i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może zamienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim (na jego części) członków.
4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub w Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Zasada powyższa dotyczy również uchwał w sprawach zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie poza przypadkami określonymi w § 50. Na żądanie większości liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne, również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

#### § 56

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
2. Członek Spółdzielni może wytoczyć powództwo do sądu o uchylenie uchwały, jeżeli jest ona sprzeczna z postanowieniami Statutu, dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni, albo ma na celu pokrzywdzenie członków. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć Zarząd Spółdzielni.

## § 57

Obrady Walnego Zgromadzenia (jego części) otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej, stwierdzając prawidłowość zwołania zebrania i zarządzając wybór prezydium zebrania w składzie : przewodniczący i sekretarz obrad. Członkowie Zarządu Spółdzielni nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

## § 58

1. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu wybierają ze swego grona :
  - a) Komisję Skrutacyjną w składzie co najmniej 3 osób, której zadaniem jest :
    - sprawdzenie listy obecności pod kątem jej kompletności i zbadanie ważności mandatów uczestników,
    - dokonywanie – na zarządzenie przewodniczącego zebrania – obliczania wyników głosowania i podawanie tych wyników przewodniczącemu oraz wykonywanie innych czynności technicznych związanych z przeprowadzeniem głosowania,
    - sporządzanie listy zgłoszonych kandydatów w wyborach do organów Spółdzielni,
    - przeprowadzanie głosowania tajnego i ustalanie wyników wyborów.
  - b) Komisję Wnioskową w składzie co najmniej 3 osób, dla rozpatrzenia pod kątem formalnym i rzeczowym zgłoszonych wniosków i przedłożenia ich Walnemu Zgromadzeniu (jego części) do przegłosowania,
  - c) inne komisje w miarę potrzeby.
2. Każda komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza. Uchwały poszczególnych komisji zapadają zwykłą większością głosów, przy czym każdy członek komisji ma prawo zgłosić do protokołu swój sprzeciw z prawem uzasadnienia swego stanowiska wobec zebrania.
3. Każda komisja spisuje protokół ze swojej działalności. Protokół podpisany przez przewodniczącego i sekretarza komisji, składany jest na ręce sekretarza Walnego Zgromadzenia (jego części). Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji i przedstawiają wnioski.

## § 59

1. Przewodniczący obrad przedstawia kolejno sprawy zamieszczone w porządku obrad, udziela głosu przedstawicielom Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni w celu przedstawienia sprawozdań oraz otwiera dyskusję udzielając głosu w kolejności zgłaszania się dyskutantów.
2. Na zarządzenie przewodniczącego, zgłoszenia do dyskusji mogą być dokonywane na piśmie z podaniem imienia i nazwiska. Za zgodą większości członków dyskusja może być prowadzona nad kilkoma punktami porządku łącznie.



3. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej oraz przedstawicielom Krajowej Rady Spółdzielczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
4. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień. Nie stosującym się do uwag przewodniczący może odebrać głos.
5. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała, nie dotyczy to osób, które uprawnione są do zabierania głosu poza kolejnością.
6. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych, uważa się wnioski o sposobie obradowania i głosowania. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy : jeden za i jeden przeciw wnioskowi.
7. Wnioski w sprawach objętych porządkiem obrad oraz oświadczenia do protokołu powinny być składane na piśmie z podaniem imienia i nazwiska na ręce sekretarza zebrania. Przewodniczący obrad może zarządzić składanie wniosków do Komisji Wnioskowej zebrania. Wnioski, opinie i dezyderaty w sprawach nie objętych porządkiem obrad mogą być zgłaszane tylko w punkcie „Wolne wnioski” i wpisuje się je do protokołu bez głosowania.

#### § 60

1. Po zamknięciu dyskusji i wysłuchaniu odpowiedzi referenta danej sprawy, przewodniczący poddaje pod głosowanie wnioski, przestrzegając zasady, aby wnioski najdalej idące były głosowane w pierwszej kolejności.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący podaje do wiadomości jakie wnioski wpłynęły i ustala kolejność głosowania. Poprawki do wniosku głosuje się przed wnioskiem.

#### § 61

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia dotyczące :
  - zmiany przepisów Statutu oraz łączenia się Spółdzielni z inną Spółdzielnią - podejmowane są większością 2/3 oddanych głosów,
  - likwidacji Spółdzielni - podejmowane są większością 3/4 głosów, a w głosowaniu uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby członków uprawnionych do głosowania,
  - pozostałe uchwały – podejmowane są większością oddanych głosów.
2. Wynik głosowania w postaci równej ilości głosów za i przeciw oznacza :
  - a) odrzucenie uchwały,
  - b) nie dokonanie wyboru.

3. W przypadku poddania pod głosowanie kilku wniosków dotyczących tej samej sprawy, za przyjęty uważa się wniosek, który uzyskał największą liczbę głosów.

## § 62

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia (jego części) sporządza się protokół, który podpisują członkowie prezydium zebrania.
2. Protokół Walnego Zgromadzenia (jego części) powinien zawierać : datę, porządek obrad, krótki przebieg dyskusji, oświadczenia złożone do protokołu, treść podjętych uchwał, a szczególnie o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego oraz o podziale wyniku finansowego Spółdzielni i udzieleniu absolutorium członkom Zarządu, ewentualnie sprzeciwy zgłoszone przeciw uchwałom. Przy uchwałach należy podawać liczbę oddanych głosów za uchwałą, przeciw niej oraz liczbę wstrzymujących się od głosowania. Listę obecności wraz ze złożonymi pełnomocnictwami załącza się do protokołu. Do protokołu powinno być dołączone sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni oraz protokoły komisji wybranych w czasie obrad Walnego Zgromadzenia.
3. Po zakończeniu każdej części Walnego Zgromadzenia, jego prezydium przekazuje Radzie Nadzorczej Spółdzielni wyniki głosowań z tej części Zgromadzenia poprzez przekazanie protokołów Komisji Skrutacyjnej (protokołu głosowań nad uchwałami, protokołu wyborów np. członków Rady Nadzorczej).
4. Na ostatniej części Walnego Zgromadzenia przewodniczący Rady Nadzorczej przekazuje Prezydium tej części Walnego Zgromadzenia dotychczasowe wyniki głosowań oraz protokoły, o których mowa w ust. 3. W trakcie głosowań na ostatniej części Walnego Zgromadzenia najpierw podlicza się głosy oddane na tej części obrad i podaje się je do wiadomości obecnych członków. Następnie sumuje się głosy oddane na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia i podaje się ostateczny wynik głosowania do wiadomości obecnych członków.
5. W protokole z ostatniej części Walnego Zgromadzenia wskazuje się, które uchwały zostały przyjęte, a które nie, oraz podaje się nazwiska osób wybranych do lub odwołanych z organów Spółdzielni - wraz z łącznymi wynikami poszczególnych głosowań. Przyjęte uchwały podaje się do wiadomości wszystkich członków Spółdzielni, w terminie 14 dni od dnia zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie stosownej informacji na tablicach ogłoszeń klatek schodowych.
6. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego i Krajowej Rady Spółdzielczej.
7. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

## § 63

Sprawy nie uregulowane Statutem Spółdzielni rozstrzyga prezydium Walnego Zgromadzenia, zgodnie z przyjętymi ogólnie zasadami obradowania.

Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.

## **B. Rada Nadzorcza.**

### § 64

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

### § 65

1. Rada Nadzorcza składa się co najmniej z 3 członków, a pełny jej skład ilościowy wynika z postanowienia § 66 Statutu. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata, przy czym członkiem Rady Nadzorczej nie można być dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
2. Członkiem Rady Nadzorczej może zostać wybrany członek Spółdzielni, który należycie realizuje obowiązki członka określone w Statucie, a w szczególności terminowo wnosi opłaty określone w Statucie i nie zalega ze spłatą kredytu z odsetkami zaciągniętego na budowę jego lokalu. Uznaje się, iż obowiązki członka realizowane są należycie, jeżeli członek spłaca terminowo raty zadłużenia z powyższych tytułów na podstawie ugody zawartej ze Spółdzielnią.
3. Wybór członka Rady Nadzorczej, który nie spełnia warunków określonych w ust. 2, jest z mocy prawa nieważny. W miejsce takiego członka do Rady Nadzorczej wchodzi członek, który w wyborach zajął następne miejsce.
4. Członek Rady Nadzorczej nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni – w rozumieniu ustawy Prawo spółdzielcze. Kandydat na członka Rady Nadzorczej składa stosowne pisemne oświadczenie na Walnym Zgromadzeniu (jego części). Sprawdzenie wiarygodności złożonego oświadczenia następuje w trybie określonym w regulaminie, o którym mowa w § 75 Statutu.
5. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4 i podjęcia przez Radę Nadzorczą uchwały o zawieszeniu tego członka, na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jego część, która dokonała wyboru rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia, bądź o odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.
6. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Wybór takiej osoby do Rady Nadzorczej jest z mocy prawa nieważny. W skład Rady nie mogą wchodzić osoby będące: kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni, pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami, o których mowa wyżej, w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu w linii bocznej.

## § 66

Członkowie Rady Nadzorczej wybierani są na Walnym Zgromadzeniu, przy czym każda część Walnego Zgromadzenia wybiera własnego członka tego organu.

## § 67

Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana - od ogłoszenia jej składu, do zakończenia obrad Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.

## § 68

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach :

- 1) odwołania większością 2/3 głosów przez część Walnego Zgromadzenia, która dokonała wyboru,
- 2) zrzeczenia się mandatu,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.

## § 69

W przypadku wygaśnięcia mandatu członka Rady Nadzorczej w toku kadencji, na jego miejsce, część Walnego Zgromadzenia Członków którą reprezentował, na najbliższym Walnym Zgromadzeniu dokonuje wyboru nowego członka Rady Nadzorczej na okres do końca danej kadencji.

## § 70

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy :

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez :
  - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
  - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
  - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia lub obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 8) 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 w tych sprawach wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,

- 9) uchwalanie „Regulaminu Zarządu”,
  - 10) uchwalanie innych regulaminów określonych postanowieniami Statutu, bądź ustaw,
  - 11) podejmowanie uchwał w sprawach określonych w ustawie i w Statucie,
  - 12) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale,
  - 13) uchwalanie wysokości opłat za lokale oraz innych opłat,
  - 14) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
  - 15) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu,
  - 16) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach i na zasadach określonych w Statucie,
  - 17) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez Związek Rewizyjny i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
  - 18) zatwierdzanie ceny i trybu zbywania nieruchomości - elementów realizacji uchwał Walnego Zgromadzenia Członków w tym przedmiocie,
  - 19) wybór przedstawicieli Spółdzielni na zjazd przedkongresowy.
2. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów przy obecności co najmniej 50% członków Rady Nadzorczej, w tym przewodniczącego lub jego zastępcy.
  3. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
  4. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

## § 71

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego Rady, co najmniej raz na kwartał.
2. Przewodniczący Rady Nadzorczej lub zastępca przewodniczącego Rady zwołują posiedzenie Rady także na wniosek:
  - 1/3 członków Rady,
  - Zarządu.Posiedzenie takie powinno być zwołane w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

## § 72

1. W posiedzeniach Rady Nadzorczej i jej Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz mogą uczestniczyć przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i inni zaproszeni goście.

2. O czasie, miejscu i porządku posiedzenia Rady, Rada Nadzorcza zobowiązana jest zawiadomić Zarząd Spółdzielni na 5 dni przed terminem posiedzenia.

#### § 73

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego, sekretarza i przewodniczących stałych komisji.
2. Rada Nadzorcza może powołać ze swojego grona komisje stałe lub czasowe.

#### § 74

Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, wypłacane w formie ryczałtu miesięcznego, bez względu na ilość posiedzeń, w wysokości :

- przewodniczący Rady Nadzorczej - 25% brutto minimalnego wynagrodzenia za pracę,
- zastępca przewodniczącego, sekretarz oraz przewodniczący stałych komisji Rady – 20% brutto minimalnego wynagrodzenia za pracę,
- pozostali członkowie Rady Nadzorczej – 17 % brutto minimalnego wynagrodzenia za pracę.

#### § 75

Tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

### **C. Zarząd.**

#### § 76

1. Zarząd składa się z 3 osób w tym : prezesa, jego zastępcy i członka Zarządu, powołanych przez Radę Nadzorczą.
2. Członkiem Zarządu może zostać osoba spełniająca poniższe kryteria :
  - a) posiadająca wykształcenie wyższe (techniczne, prawnicze, ekonomiczne, w zakresie zarządzania, przedsiębiorczości),
  - b) posiadająca co najmniej 10 - letni staż pracy, w tym co najmniej 5 – letni staż na stanowisku kierowniczym,
  - c) nie karana.

Wybór członka Zarządu, który nie spełnia powyższych warunków jest z mocy prawa nieważny.

3. Członek Zarządu nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni - w rozumieniu ustawy Prawo spółdzielcze. Kandydat na członka Zarządu, członek Zarządu, składa stosowne pisemne oświadczenie Radzie Nadzorczej.

4. Rada Nadzorcza może odwołać w każdym czasie członków Zarządu. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
5. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza zawiera umowę o pracę stosownie do wymogów Kodeksu pracy.
6. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

#### § 77

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności :
  - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
  - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
  - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
  - 4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
  - 5) zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów,
  - 6) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno – wychowawczej,
  - 7) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 8) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
  - 9) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 10) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 11) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 12) udzielanie pełnomocnictw,
  - 13) współdziałanie z organami jednostek samorządu terytorialnego, samorządowych osób prawnych, z organami administracji rządowej, Skarbu Państwa lub państwowych osób prawnych czy też innymi podmiotami gospodarczymi,
  - 14) wykonywanie innych obowiązków określonych w obowiązujących przepisach ustawowych.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

#### § 78

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami, Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy

organizacyjne określa „Regulamin Zarządu” uchwalany przez Radę Nadzorczą.

## § 79

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenie skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu, albo pisemnie jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

## VII. Gospodarka Spółdzielni.

### § 80

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze :
  - a) fundusz udziałowy,
  - b) fundusz zasobowy w środkach trwałych,
  - c) fundusz zasobowy w środkach obrotowych,
  - d) fundusze mieszkaniowe i budowlane,
  - e) fundusz remontowy (nieruchomości i mienia Spółdzielni),
  - f) fundusz podwyższający wkłady mieszkaniowe i budowlane,
3. Inne fundusze nie obciążające kosztów działania Spółdzielni mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
4. Spółdzielnia nie tworzy zakładowego funduszu świadczeń socjalnych.
5. Straty Spółdzielni powstałe w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy – z funduszu udziałowego.
6. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Nadwyżkę przeznaczają się na cele określone w uchwale Walnego Zgromadzenia.
7. Zarząd Spółdzielni upoważniony jest do spisania w koszty, w uzasadnionych przypadkach, należności nie przekraczające kwoty 5.000 zł. Należności przekraczające kwotę 5.000 zł., w uzasadnionych przypadkach, może spisywać w koszty, na wniosek Zarządu Spółdzielni, Rada Nadzorcza.



## § 81

1. Wynik w postaci niedoboru lub nadwyżki z gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przechodzi do rozliczenia na rok następny. Wynik na pozostałej działalności Spółdzielni wykazuje się w rachunku wyników i w bilansie Spółdzielni. Oba wyniki są prezentowane na Walnym Zgromadzeniu. Wynik na pozostałej działalności jest dysponowany przez Walne Zgromadzenie.
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zawiera :
  - koszty i przychody działalności operacyjnej z gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
  - pozostałe koszty i przychody operacyjne związane z zasobami mieszkaniowymi,
  - koszty i przychody finansowe związane z zasobami mieszkaniowymi.
3. Określenie „gospodarka zasobami mieszkaniowymi” obejmuje :
  - a) nieruchomości mieszkalne :
    - budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz przynależnymi pomieszczeniami,
    - urządzenia, ukształtowanie i zagospodarowanie terenów, na których znajdują się wyżej wymienione budynki, takie jak : urządzenia budowlane, obiekty małej architektury, zieleni,
  - b) nieruchomości administracji osiedlowej :
    - budynki wraz z urządzeniami, ukształtowanie i zagospodarowanie terenów, na których znajdują się budynki, mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie osiedlowych budynków mieszkalnych,
    - budynki administracji osiedlowych (biurowe, gospodarcze),
    - budynki osiedlowych warsztatów i zakładów konserwacyjno-remontowych,
    - budynki osiedlowej działalności społeczno-wychowawczej,
    - urządzenia, uzbrojenie, ukształtowanie i zagospodarowanie terenów, na których znajdują się wyżej wymienione budynki,
  - c) nieruchomości techniczne :
    - wolno stojące węzły cieplne,
    - wolno stojące kotłownie,
    - wolno stojące hydrofornie,
    - parkingi wielopoziomowe,
    - urządzenia, uzbrojenie, ukształtowanie i zagospodarowanie terenów, na których znajdują się wyżej wymienione budynki,
  - d) nieruchomości infrastruktury :
    - zabudowane urządzeniami i uzbrojeniem terenów, na których znajdują się budynki mieszkalne, mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie osiedlowych budynków mieszkalnych, jak : urządzenia budowlane, obiekty małej architektury, zieleni, uzbrojenie terenów,

- e) pomieszczenia w innych nieruchomościach :
- pomieszczenia znajdujące się poza budynkami mieszkalnymi związane z zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania osiedlowych budynków mieszkalnych tj. : dla administracji osiedlowej, dla osiedlowej działalności społeczno-wychowawczej oraz dla osiedlowych warsztatów i zakładów konserwacyjno-remontowych;
4. Inne zasoby Spółdzielni :
- a) nieruchomości garażowe :
- budynki garażowe wolnostojące,
  - urządzenia, ukształtowanie i zagospodarowanie terenów, na których znajdują się wyżej wymienione budynki,
- b) nieruchomości niezabudowane :
- przeznaczone pod zabudowę budynkami mieszkalnymi,
  - przeznaczone pod zabudowę budynkami garażowymi,
  - przeznaczone pod zabudowę infrastrukturą,
  - przeznaczone pod zabudowę budynkami administracji osiedlowej,
  - przeznaczone pod zabudowę budynkami technicznymi.
5. Określenie „inna działalność gospodarcza” Spółdzielni obejmuje :
- wynajmowanie lokali użytkowych znajdujących się w budynkach mieszkalnych i budynkach handlowo-usługowych,
  - wydzierżawianie terenów własnych,
  - usługi zarządzania zasobami mieszkaniowymi nie stanowiącymi mienia Spółdzielni ( mienie wspólnot, powiernictwo, odrębne własności lokali),
  - wynajmowanie powierzchni reklamowych na budynkach, miejsc na dachach pod anteny satelitarne oraz telefonii komórkowej,
  - świadczone usługi na rzecz członków, właścicieli i najemców,
  - odsprzedaż na zewnątrz : wody, energii elektrycznej, itp.,
  - pozostałe przychody i koszty operacyjne nie dotyczące zasobów mieszkaniowych,
  - przychody i koszty finansowe nie dotyczące zasobów mieszkaniowych.

#### **A. Zasady rachunkowości.**

##### § 82

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję księgową i sporządza bilans oraz rachunek zysków i strat według zasad określonych w przepisach ustawowych (ustawa o rachunkowości, ustawy podatkowe, itp.)
2. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.
3. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu przez biegłego rewidenta, którego wyboru dokonuje Rada Nadzorcza w drodze uchwały.

4. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i oceną biegłego rewidenta wyklada się w siedzibie Spółdzielni, co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z tymi sprawozdaniami.
5. Roczne sprawozdanie finansowe podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.

## **VII. Postanowienia końcowe.**

### § 83

W razie likwidacji Spółdzielni należności zaspokajają się w kolejności przewidzianej w przepisach ustawowych. Pozostały majątek zostaje przeznaczony na cele określone w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia.