



# **STATUT**

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„CZECHÓW”  
W LUBLINIE**



# I. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

---

## § 1.

Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „CZECHÓW” w Lublinie, zwana dalej Spółdzielnią.

## § 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Lublin.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

## § 3.

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Statutu oraz:

- ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze z późn. zm.,
- ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późn. zm., zwanej dalej „Ustawą”,
- innych ustaw.

## § 4.

Celem spółdzielni mieszkaniowej, zwanej dalej „Spółdzielnią”, jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

## § 5.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków - kod PKD – 41,
- 2) roboty budowlane specjalistyczne – kod PKD – 43
- 3) działalność związana z projekcją filmów – kod PKD – 59.14,
- 4) działalność związana z obsługą rynku nieruchomości – kod PKD – 68,
- 5) wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń oraz dóbr materialnych – kod PKD – 77.39,
- 6) działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zielonych – kod PKD – 81.3
- 7) działalność twórcza związana z kulturą i rozrywką – kod PKD – 90.
- 8) działalność bibliotek – kod PKD – 91,
- 9) działalność sportowa i rekreacyjna – kod PKD – 93.

2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje w szczególności poprzez:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia

na rzecz członków własności tych domów,

4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,

5) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,

6) nabywanie na własność lub przejmowanie w użytkowanie wieczyste terenów

7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność spółdzielni,

8) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni,

9) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,

10) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

11) ochrona zieleni.

3. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabytym na podstawie ustawy mieniem jej członków.

## **§ 6.**

Spółdzielnia prowadzi inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania spółdzielni, o którym mowa w § 4 w następującym zakresie:

1) wdzierżawiania członkom i innym osobom gruntów stanowiących jej własność lub będących w jej użytkowaniu wieczystym,

2) prowadzenia działalności budowlanej i remontowej na rzecz osób trzecich,

3) prowadzenia działalności w zakresie usług inwestycyjnych, w tym usług inwestora zastępczego i nadzoru inwestycyjnego na rzecz osób trzecich.

## **§ 7.**

1. Spółdzielnia może budować mieszkania lokatorskie i na wynajem w oparciu o finansowanie z kredytu Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

2. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.

1) dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom nie będącymi członkami spółdzielni.

2) organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 1 i 2 jest Walne Zgromadzenie.

## **§ 8.**

1. Spółdzielnia może zakładać związki rewizyjne, albo przystępować do istniejących związków rewizyjnych lub innych związków spółdzielczych.

2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych.

3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

## **§ 9.**

Spółdzielnia współpracuje z organizacjami spółdzielczymi, gospodarczymi, społecznymi i innymi na podstawie zawartych umów. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki prawa handlowego dla realizacji celu określonego w § 4, a także w przypadkach gospodarczo uzasadnionych zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami.

## **II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI**

---

### ***A. Członkostwo w Spółdzielni***

#### **§ 10.**

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
3. Członkiem spółdzielni może być osoba prawna z tym, że takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być także osoba, która na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy oczekuje na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.

#### **§ 11.**

1. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji.

Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni, deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie o jaki lokal – mieszkalny, użytkowy czy garaż ubiega się.

Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.

2. W formie pisemnej deklaruje się także dalsze udziały, jak i wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji.
3. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd. Tryb przyjmowania w poczet członków i ustanawiania praw do lokali oraz zbywania praw do lokali w drodze przetargu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w formie uchwały w terminie do 2 miesięcy od daty złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale o przyjęciu w poczet członków bądź o uchwale odmawiającej przyjęcia, zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz

pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna.

5. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

## **§ 12.**

1. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jedno z następujących wymagań:
  - 1) małżonek jest członkiem Spółdzielni,
  - 2) spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa,
  - 3) przypadło jej, wskutek śmierci małżonka, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące uprzednio obojgu małżonkom,
  - 4) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub nie dokonania czynności określonych statutem,
  - 5) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
  - 6) nabyła ekspektatywę odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji.
  - 7) wygrała przetarg na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu,
  - 8) oczekuje na ustanowienie, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
    - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
    - b) prawa odrębnej własności lokalu, przysługuje jej
      - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
      - prawo odrębnej własności lokalu.
  - 9) osoba może być przyjęta ponownie w poczet członków jeśli ustały przyczyny będące podstawą pozbawienia jej członkostwa.
2. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jedno z następujących wymagań:
  - 1) oczekuje na ustanowienie na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią prawa odrębnej własności lokalu.
  - 2) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.

## **§ 13.**

1. Spółdzielnia jest obowiązana w ciągu 3 miesięcy od daty przyjęcia w poczet członków zawrzeć z członkiem umowę określającą kolejność ustanowienia prawa do lokalu. Kolejność tę powinien określać numer umowy uwidoczniiony w prowadzonym przez Spółdzielnię rejestrze umów.
2. O kolejności numerów umów zawieranych z członkami przyjętymi do Spółdzielni

decyduje data przyjęcia w poczet członków Spółdzielni.

3. Umowa określająca kolejność ustanowienia prawa do lokalu wygasa z chwilą przyjęcia przez członka mieszkania.

#### **§ 14.**

1. Z osobą przyjętą w poczet członków w trybie § 12, Spółdzielnia zawiera umowę zachowując numer umowy zawartej z byłym członkiem.
2. Z osobą, której w wyniku podziału majątku wspólnego przypadła ekspektatywa ustanowienia prawa do lokalu (prawo oczekiwania na przydział lokalu) Spółdzielnia, po przyjęciu jej w poczet członków, zawiera umowę nadając numer odpowiadający numerowi umowy zawartej z małżonkiem, który tę ekspektatywę utracił.
3. Z członkiem Spółdzielni, który w wyniku podziału majątku wspólnego utracił prawo do mieszkania albo oczekiwanie prawne (ekspektatywę) zawiera się umowę w kolejności wynikającej z daty ponownego zgromadzenia wkładu, nie wcześniej niż od daty uprawomocnienia się wyroku o rozwodzie.

### ***B. Prawa i obowiązki członków***

#### **§ 15.**

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
  - 2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  - 3) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
  - 5) prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
  - 6) prawo żądania w trybie określonym w ustawie i statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
  - 7) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i statucie,
  - 8) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i statucie,
  - 9) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
  - 10) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokółów obrad organów Spółdzielni,
  - 11) prawo żądania odpisu obowiązującego statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów,
  - 12) prawo przeglądania rejestru członków,
  - 13) prawo do otrzymania kopii protokółów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami

trzecimi,

- 14) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
  - 15) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
  - 16) prawo zawarcia umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
  - 17) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
  - 18) prawo żądania zawarcia umowy:
    - a) przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
    - b) przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu.
    - c) przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowe
    - d) przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu na zasadach określonych w odrębnych przepisach
  - 19) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 20) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
  - 21) korzystanie z innych praw określonych w Statucie.
2. Koszty wydania kopii dokumentów, o których mowa w pkt. 13 ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa zarząd spółdzielni.
  3. Odpis statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.
  4. Członek, zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 1, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopię chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 30 dni.
  5. 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. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnie z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy (art. 18 § 3 Prawa spółdzielczego).
  6. Uprawnienia przewidziane w ust.1 pkt.10 nie obejmują treści protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszałoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych albo tajemnicę handlową.
  7. Członek obowiązany jest:
    - 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów



- Spółdzielni,
- 2) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
  - 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
  - 4) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 5) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
  - 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
  - 7) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
  - 8) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
  - 9) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
  - 10) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
  - 11) dbać o dobro i rozwój spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie,
  - 12) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
  - 13) niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,
  - 14) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
  - 15) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
  - 16) wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

### ***C. Wpisowe i udziały***

#### **§ 16.**

1. Wpisowe wynosi 200 złotych i udział wynosi 200 złotych.

Wysokość wpisowego nie może przekraczać wysokości  $\frac{1}{4}$  minimalnego wynagrodzenia za pracę, określonego w obowiązujących przepisach.

2. Osoba ubiegająca się o członkostwo w Spółdzielni jest zobowiązana zadeklarować co najmniej jeden udział, z tym że:

- 1) małżonek ubiegający się o członkostwo zobowiązany jest do wniesienia wpisowego i udziałów określonych w ust. 1.
- 2) wpisowe i zadeklarowane udziały osoba jest zobowiązana wpłacić do Spółdzielni przed złożeniem deklaracji członkowskiej.
- 3) wpisowe nie podlega zwrotowi.
- 4) zwrot wpłat za udziały następuje w terminie zwrotu wkładu mieszkaniowego lub budowlanego pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat.
- 5) po śmierci członka Spółdzielnia wypłaci udziały osobie wskazanej

w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu.

#### ***D. Ustanie członkostwa***

##### **§ 17.**

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka,
- 2) wykluczenia członka,
- 3) wykreślenia członka,
- 4) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej – w przypadku jej ustania.
- 5) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały spółdzielni, o której mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

##### **§ 18.**

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za pisemnym wypowiedzeniem złożonym Zarządowi.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. W wyjątkowych przypadkach okres ten za zgodą stron może ulec skróceniu.
3. Za datę wystąpienia członka uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

##### **§ 19.**

1. Spółdzielnia może rozwiązać stosunek członkostwa tylko przez wykluczenie albo wykreślenie członka.
2. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub dobrymi obyczajami, a w szczególności gdy członek:
  - 1) świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
  - 2) poważnie narusza zasady współżycia społecznego,
  - 3) narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
  - 4) uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni w szczególności zalega z opłatami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 5) świadomie wprowadza w błąd Spółdzielnię w celu uzyskania nienależnych mu korzyści.
  - 6) niewłaściwie korzysta z lokalu, dewastuje go lub uporczywie zakłóca spokój użytkownikom innych lokali.

## § 20.

1. Członek niewykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych, może być wykreślony z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
  - 1) nie wpłacił wkładu mieszkaniowego (zaliczki na wkład budowlany) w terminie wyznaczonym przez Zarząd,
  - 2) nie zgłosił zmiany miejsca zamieszkania i spółdzielnia nie ma możliwości doręczenia mu wezwań w sprawach członkowskich w okresie 12 miesięcy,
  - 3) zrezygnował dwukrotnie z propozycji otrzymania mieszkania,
  - 4) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię,
  - 5) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wskutek uchwały Spółdzielni, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię,
  - 6) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
  - 7) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
  - 8) zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa.
  - 9) w wyniku orzeczenia sądowego,
  - 10) posiadający własność lokalu w nieruchomości, w której właściciele lokali podjęli uchwałę na podstawie art. 24<sup>1</sup> Ustawy, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
  - 11) posiadający własność lokalu w nieruchomości, do zarządzania której na mocy art. 26 Ustawy mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa.

## § 21.

1. Wykluczenia albo wykreślenia dokonuje Rada Nadzorcza, która ma obowiązek wysłuchać wyjaśnień zainteresowanego członka Spółdzielni.

Zarząd powinien zawiadomić pisemnie zainteresowanego członka o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia lub wykreślenia członka z wyprzedzeniem co najmniej 7 dni.
2. Na posiedzenie, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia albo wykreślenia, Rada Nadzorcza wzywa zainteresowanego członka lub jego pełnomocnika, jeżeli członek takiego pełnomocnika pisemnie ustanowił. Jeżeli członek albo jego pełnomocnik nie przybędzie bez usprawiedliwienia, Rada

Nadzorcza może rozpatrzyć wniosek bez ich wysłuchania.

3. Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu albo wykluczeniu ze Spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały listem poleconym za zwrotnym poświadczeniem odbioru. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierowała się Rada Nadzorcza uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w Statucie. Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego adresu ma moc prawną doręczenia. Odmowa przyjęcia zawiadomienia albo nie podjęcie awizowanego zawiadomienia jest równoznaczne z doręceniem.

## § 22.

1. Członek Spółdzielni ma prawo:

- 1) odwołać się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni, a l b o
- 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do Sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały wraz z uzasadnieniem.
2. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do Sądu uchwały Rady Nadzorczej, o której mowa w ust. 1 pkt. 2 biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
3. W wypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia lub wykreślenia ,członek Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je. Do wniesienia odwołania i jego rozpatrzenia stosuje się postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
4. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Walne Zgromadzenie, nie później jednak niż na najbliższym Walnym Zgromadzeniu. Odwołujący się członek Spółdzielni powinien być zawiadomiony o terminie Walnego Zgromadzenia co najmniej trzy tygodnie przed tym terminem.
5. W przypadku gdy członek odwołał się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia i przed rozpatrzeniem odwołania przez Walne Zgromadzenie członek zaskarżył uchwałę do sądu postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

## § 23.

1. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:

- 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do Sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia.
- 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do Sądu uchwały Rady,
- 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do Sądu uchwały Walnego Zgromadzenia

- 4) prawomocnego oddalenia przez Sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 24.**

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a osobę prawną – ze skutkiem od dnia jej ustania.

### **III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE**

---

#### **§ 25.**

1. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze obejmuje wszelkie sprawy między członkiem, a Spółdzielnią.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu 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.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
4. 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 ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna
5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
7. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
8. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
9. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia

przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

10. Korespondencja Spółdzielni w sprawach z zakresu ustania członkostwa, dostarczana jest listem poleconym za potwierdzeniem odbioru.
11. Korespondencja Spółdzielni w sprawach objętych § 15 Statutu dostarczana jest do oddawczych skrzynek pocztowych, a w przypadku lokali nie posiadających takich skrzynek dostarczana jest listem zwykłym lub przez doręczenie przez upoważnionego pracownika Spółdzielni.

## **IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

---

### **§ 26.**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd,
  - 4) Rady Osiedli.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 2, 3, 4 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
4. Kandydaci do Rady Nadzorczej przed umieszczeniem ich nazwisk na kartach wyborczych składają oświadczenia, że nie naruszają zakazu konkurencji.
5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
6. Członek - osoba fizyczna nie posiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych, działa poprzez swoich przedstawicieli ustawowych, opiekunów lub kuratorów.
7. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

### **§ 27.**

1. Członkowie innych niż Zarząd organów otrzymują wynagrodzenie w wysokości nie wyższej niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, tj:
  - 1) przewodniczący Rady Nadzorczej w wysokości 35% minimalnego wynagrodzenia, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
  - 2) pozostali członkowie Rady Nadzorczej w wysokości 30% minimalnego wynagrodzenia, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
  - 3) członkowie Rady Osiedla w wysokości 15% minimalnego wynagrodzenia,

o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka organu w co najmniej jednym posiedzeniu w danym miesiącu.
3. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1, członkom organu nie przysługuje.

### **A. Walne Zgromadzenie**

#### **§ 28.**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, gdy liczba członków przekroczy 500.
3. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia uwzględniając zasadę wspólnoty interesów w określonym zespole nieruchomości. Jeżeli członek uprawniony jest, ze względu na wspólnotę interesów w nieruchomości, do udziału w kilku częściach Walnego Zgromadzenia, wybiera jedną z tych części, a o dokonanym wyborze informuje Zarząd. Dotyczy to również członków spółdzielni, którzy uzyskali członkostwo w trybie art. 3 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Członkowie nie posiadający prawa do lokalu są wydzieleni w odrębną część Walnego Zgromadzenia.
4. Rada Nadzorcza dokonuje podziału Walnego Zgromadzenia na części zgodnie z zapisami pkt 3 na okres trwania kadencji Rady Nadzorczej.

#### **§ 29.**

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście, poza innymi przypadkami określonymi w Statucie.
2. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Zasada obecności nie dotyczy członków Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
4. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
5. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

#### **§ 30.**

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

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

**§ 31.**

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - a) Rady Nadzorczej,
  - b) 1/10 członków Spółdzielni,
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby pierwsza jego część mogła się odbyć w ciągu sześciu tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia, przez organy spółdzielni zwołuje je związek rewizyjny w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

**§ 32.**

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia



zawiadamiani są pisemnie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części:

- członkowie Spółdzielni,
  - Związek Rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona
  - Krajowa Rada Spółdzielcza,
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
  3. Zawiadomienie przekazuje się na piśmie poprzez dostarczenie do oddawczych skrzynek pocztowych, a w przypadku lokali nie posiadających takich skrzynek dostarcza się listem zwykłym lub dostarcza się je wszystkim członkom spółdzielni za pokwitowaniem odbioru (z datą).
  4. Zawiadomienie, o którym mowa w ust.2 wywiesza się również w formie obwieszczeń na klatkach schodowych, w siedzibie Zarządu i Administracji Osiedla.

### **§ 33.**

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

### **§ 34.**

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 32 statutu. Walne Zgromadzenie nie może skreślić z porządku obrad poszczególnej sprawy lub odroczyć jej rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, może jedynie zmienić kolejność rozpatrywania spraw.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
3. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego

Zgromadzenia.

4. Warunek, o którym mowa w ust. 3 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
  - a) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
  - b) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
  - c) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
  - d) 3/4 głosów - dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni.

### § 35.

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

### § 36.

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierane są zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
  - 1) Komisja mandatowo - skrutacyjną, w składzie 3 - 7 osób.  
Do zadań komisji należy:
    - a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych - członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolnością do czynności prawnych,
    - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia ,
    - c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego danej części Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego,
  - 2) Komisję Wnioskową w składzie 2 -3 osób.
  - 3) Do zadań Komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad i przedstawienie ich tej części Walnego Zgromadzenia, na której zostały zgłoszone.
  - 4) Inne komisje w miarę potrzeby.
2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
3. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
4. Protokoły komisji przekazywane są przewodniczącemu danej części Walnego Zgromadzenia.

### § 37.

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 3 minut.
4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielany poza kolejnością.
5. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Zgromadzenia odbiera mu głos.
6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W sprawach formalnych przewodniczący danej części Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
  - a) sposobu głosowania,
  - b) głosowania bez dyskusji,
  - c) zakończenia dyskusji,
  - d) zamknięcia listy mówców,
  - e) zarządzenia przerwy,
8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy - jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
9. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.

### **§ 38.**

1. Po zamknięciu dyskusji przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.
3. Każda uchwała poddana głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

### **§ 39.**

1. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej części Walnego Zgromadzenia nie krótszy niż 10 dni i nie dłuższy niż 14 dni.
2. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia

przerwanej części Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków na co najmniej 7 dni przed dniem odbycia przerwanej części Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 40.**

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od dnia odbycia danej części Walnego Zgromadzenia.
3. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.
5. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części.

#### **§ 41.**

1. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
2. Za dzień podjęcia uchwały uważa się datę odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 42.**

1. W ciągu 10 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia – Przewodniczący Obrad i Sekretarz ostatniej części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołów zebrań z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, podpisują podjęte uchwały oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte.
2. W przypadku nieobecności którejs z osób wymienionych w ust. 1, uchwałę podpisują pozostali dwaj członkowie prezydium ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
3. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

#### **§ 43.**

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, jako pełnomocnicy osób prawnych.
3. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
5. Kandydatów do Rady Nadzorczej spośród członków należących do tej części Walnego Zgromadzenia, zgłaszają:

- a) Rada Osiedla
  - b) nie mniej niż 10 członków wchodzących w skład danej części Walnego Zgromadzenia.
6. Zgłoszenia kandydatów przez Radę Osiedla następuje na piśmie z podpisem przewodniczącego i sekretarza.
  7. Zgłoszenie przez członków Spółdzielni winno zawierać imiona i nazwiska kandydatów oraz imiona, nazwiska i adresy członków zgłaszających kandydatów, wraz z ich czytelnymi podpisami.
  8. Do zgłoszenia kandydatów należy dołączyć pisemną zgodę kandydata na kandydowanie oraz oświadczenie o nie naruszaniu zakazu konkurencji zgodnie z § 61 statutu.
  9. Zgłoszenia kandydatów do Rady Nadzorczej należy składać w Zarządzie Spółdzielni w terminie nie krótszym niż 30 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
  10. O terminie zgłaszania kandydatów do Rady Nadzorczej, Zarząd zawiadamia członków poprzez ogłoszenia w tablicach ogłoszeń na co najmniej 45 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
  11. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, spośród członków Spółdzielni, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie z podziałem kandydatów odpowiednio do części Walnego Zgromadzenia. Lista jest poddawana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
  12. Zgłoszeni kandydaci na członków Rady Nadzorczej nie mogą zostać wybrani do Komisji Mandatowo - Skrutacyjnej.
  13. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się z podziałem kandydatów wybieranych przez poszczególne części Walnego Zgromadzenia w ilości przypadającej na tę część mandatów, przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie na kandydatów z danej części Walnego Zgromadzenia odbywa się poprzez złożenie kart wyborczych do urny w obecności Komisji Mandatowo -Skrutacyjnej danej części Walnego Zgromadzenia.
  14. Głosujący zaznacza nazwiska kandydatów, na których głosuje poprzez umieszczenie znaku krzyżyka przy nazwisku kandydata.
  15. Głos jest nieważny, jeżeli:
    - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd,
    - b) karta wyborcza jest przekreślona,
    - c) zawiera więcej nazwisk zaznaczonych niż mandatów przydzielonych uchwałą Rady Nadzorczej poszczególnym częściom Walnego Zgromadzenia,
    - d) zawiera skreślenie wszystkich kandydatów reprezentujących daną część Walnego Zgromadzenia.
  16. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo - Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
  17. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci z danej części Walnego Zgromadzenia, w ilości przyznanych tej części mandatów, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów na tej części Walnego Zgromadzenia.
  18. W przypadku uzyskania przez kandydatów, umieszczonych na karcie wyborczej, kandydujących z danej części Walnego Zgromadzenia, równej liczby głosów, przeprowadza się dodatkowe głosowanie pomiędzy tymi kandydatami.
  19. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady

określonej w statucie Spółdzielni.

#### § 44.

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków, tej części Walnego Zgromadzenia, która dokonała wyboru danego członka.

#### § 45.

Wyboru delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona dokonuje Walne Zgromadzenie w sposób jawny zwykłą większością głosów. Kandydatów na delegatów zgłasza Zarząd.

#### § 46.

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

#### § 47.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. O tym czy uchwała jest spreczna z ustawą, postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka może zdecydować wyłącznie sąd, w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika przez Radę Nadzorczą, sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 5 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

#### § 48.

Sprawy związane z obradowaniem części Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane rozstrzyga ta część Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje prezydium tej części Walnego Zgromadzenia.

## ***B. Rada Nadzorcza***

### **§ 49.**

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.
3. Rada Nadzorcza składa się z nie mniej niż 15 i nie więcej niż 22 członków.
4. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od daty sporządzenia protokołu po ostatniej części Walnego Zgromadzenia na którym ta Rada została wybrana do daty, sporządzenia protokołu po ostatniej części Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady Nadzorczej na następną kadencję.

### **§ 50.**

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą upływu kadencji na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - a) odwołania przez organ, który go wybrał, większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu
  - b) zrzeczenia się mandatu
  - c) ustania członkostwa w Spółdzielni.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, uprawniony organ statutowy dokonuje wyboru innego członka Rady na okres do końca kadencji Rady Nadzorczej.

### **§ 51.**

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 nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej

- 4) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania,
- 7) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 9) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
- 11) uchylenie uchwał Rad Osiedli, o ile są one niezgodne z interesami Spółdzielni, z przepisami prawa, Statutu, uchwałami Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej. Uchylenie może nastąpić w ciągu 45 dni od daty powzięcia wiadomości o uchwale.
- 12) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- 13) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia
- 14) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
- 15) uchwalanie regulaminu przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali oraz zbywania lokali w drodze przetargu ,
- 16) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych,
- 17) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali, regulaminu tworzenia i podziału funduszu remontowego,
- 18) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokal oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
- 19) uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- 20) uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
- 21) uchwalanie regulaminu porządku domowego,
- 22) uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 23) podział Walnego Zgromadzenia na części i zaliczanie członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia
- 24) ustalanie liczby członków Rady Nadzorczej, reprezentujących poszczególne części Walnego Zgromadzenia, z tym że członkowie oczekujący powinni być reprezentowani przez co najmniej 1 członka w Radzie Nadzorczej.
- 25) wybór i odwoływanie członków Zarządu w głosowaniu tajnym,
- 26) ustalanie zasad wynagradzania i premiowania członków Zarządu,
- 27) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków spółdzielni,



- 28) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
  - 29) uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi i celowymi Spółdzielni,
  - 30) uchwalanie regulaminu w sprawie warunków organizacyjno – finansowych inwestycji realizowanych w celu sprzedaży mieszkań,
  - 31) uchwalanie regulaminu organizowania przetargów przeprowadzanych przez Spółdzielnię,
  - 32) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu.
  - 33) wybór delegatów na Kongres Spółdzielczości.
2. Każdej części Walnego Zgromadzenia przydzielany jest co najmniej jeden mandat członka Rady Nadzorczej.
  3. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku spółdzielni.

## **§ 52.**

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

## **§ 53.**

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności - jego zastępca.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek prezydium Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem Rady.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady .
5. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej po wyborach pełnego składu Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd spółdzielni.
6. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

### ***C. Zarząd***

#### **§ 54.**

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

#### **§ 55.**

1. Zarząd składa się z 3 - 5 osób, w tym prezesa i jego zastępców.
2. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców, wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga większości 2/3 głosów pełnego składu Rady Nadzorczej oraz pisemnego uzasadnienia.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

#### **§ 56.**

1. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.
2. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

#### **§ 57.**

1. Do zakresu działania Zarządu należy w szczególności:
  - 1) podejmowanie uchwał w sprawie 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 o przeniesienie własności lokalu,
  - 6) zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów,
  - 7) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
  - 8) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 9) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
  - 10) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 11) udzielanie pełnomocnictw,
  - 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia i ustalanie porządku obrad
  - 13) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 14) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami,
  - 15) skreślenie z rejestru członków w związku ze śmiercią członka lub ustaniem osoby prawnej.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

#### **§ 58.**

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez prezesa Zarządu, a w jego nieobecności - przez zastępcę prezesa.
2. Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 59.**

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

#### **§ 60.**

Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

#### **§ 61.**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
  - 1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
  - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
5. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4 - Rada może podjąć uchwałę o zwieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
6. Organ, który dokonał wyboru zawieszzonego członka Rady Nadzorczej na najbliższym zebraniu rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia, bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

#### **§ 62.**

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej

działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

### § 63.

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

## *D. Rady Osiedli*

### § 64.

1. Rada Osiedla składa się z 3 do 15 członków wybranych przez członków uczestniczących w danej części Walnego Zgromadzenia na okres 3 lat spośród członków spółdzielni tej części Walnego Zgromadzenia, które dokonuje wyboru.
2. O terminie wyborów do Rady Osiedla członkowie danej części Walnego Zgromadzenia, powiadomieni są w sposób określony § 32 statutu.
3. Kandydaci na członków Rady Osiedla zgłaszani są spośród członków posiadający prawa do lokali mieszkalnych w nieruchomościach określonych uchwałami Zarządu spółdzielni, na zebraniu tej części Walnego Zgromadzenia, która dokonuje wyboru.
4. Członkowie posiadający prawa do domów jednorodzinnych, lokali użytkowych oraz garaży zgłaszają kandydatów do Rady Osiedla wspólnie z członkami najmniej licznej nieruchomości mieszkaniowej w danej części Walnego zgromadzenia.
5. Zgłoszenie kandydatów przez członków, winno zawierać imiona i nazwiska kandydatów oraz określenie przynależności do nieruchomości mieszkaniowej.
6. Zgłoszeni kandydaci składają oświadczenie o zgodzie na kandydowanie.
7. Każda nieruchomość mieszkaniowa, należąca do części Walnego Zgromadzenia dokonującej wyboru członka Rady Osiedla, winna być reprezentowana w Radzie Osiedla nie więcej niż przez 1 członka.
8. Sposób przeprowadzenia wyborów i głosowania określają odpowiednio przepisy § 43 ust. 15-19.
9. Do Rady Osiedla zostaje wybrany kandydat umieszczony na karcie wyborczej obejmującej kandydatów danej nieruchomości, który uzyskał największą ilość oddanych głosów.
10. W przypadku uzyskania przez kandydatów umieszczonych na tej samej karcie wyborczej równej liczby głosów, dokonuje się wyborów uzupełniających spośród tych kandydatów
11. W przypadku braku kandydatów do wyborów do Rady Osiedla z którejkolwiek nieruchomości mieszkaniowej należącej do części Walnego Zgromadzenia dokonującej wyboru, miejsce w Radzie Osiedla pozostaje nieobsadzone.

### § 65.

1. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek rezygnacji, ustania członkostwa w Spółdzielni. Ponadto członek Rady Osiedla może być odwołany przez

tę część Walnego Zgromadzenia przez którą został wybrany, przed upływem okresu na jaki został wybrany, większością 2/3 głosów.

## § 66.

1. Do zakresu działania Rady Osiedla należy opiniowanie i wnioskowanie w sprawach dotyczących:

- 1) planów gospodarczych, w tym planów inwestycyjnych i programów działalności społeczno-wychowawczej osiedla
- 2) struktury organizacyjnej osiedla,
- 3) kandydata na kierownika administracji osiedla,
- 4) oceny pracy kierownika administracji osiedla,
- 5) skarg na działalność administracji osiedla,
- 6) warunków umów najmu lub dzierżawy lokali użytkowych oraz dzierżawy gruntu na terenie osiedla,
- 7) kierunków i koordynacji działalności społeczno-wychowawczej na terenie osiedla oraz sprawowanie nadzoru nad działalnością własnych placówek społeczno-wychowawczych w osiedlu,
- 8) tworzenia bądź likwidacji na terenie osiedla placówek socjalnych i kulturalnych.

2. Rada Osiedla:

- 1) organizuje we własnym zakresie pomoc i opiekę społeczną,
- 2) podejmuje działania dotyczące poprawy warunków bytowych mieszkańców osiedla w zakresie ochrony środowiska, infrastruktury osiedlowej oraz porządku i bezpieczeństwa,
- 3) podejmuje działania w zakresie krzewienia kultury współżycia społecznego i propaguje poszanowanie mienia społecznego, organizowanie rozjemstwa,
- 4) współdziała z organami samorządu lokalnego.

## § 67.

Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania oraz sposób podejmowania uchwał i inne sprawy organizacyjne Rady Osiedla, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## V. PRAWA DO LOKALI

---

### *A. Postanowienia ogólne*

## § 68.

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:

1. ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
2. ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność Spółdzielni.

3. wynajmować członkom lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

### **§ 69.**

1. Wymienione w § 68 formy zaspakajania potrzeb mieszkaniowych mają również zastosowanie do członków, z którymi spółdzielnia zawarła umowy określające kolejność przydziału – przed wejściem w życie Statutu. Spółdzielnia zaspakaja potrzeby mieszkaniowe tych członków w kolejności numerów zawartych umów.
2. Członkom, o których mowa w ust. 1, którzy nie uzyskali prawa do lokalu z uwagi na ustawowe zmiany sposobu nabycia lokalu, spółdzielnia wysyła stosowne zawiadomienia, w których wyznacza termin zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu bądź zawarcia umowy o budowę lokalu, informując jednocześnie o skutkach niezachowania wyznaczonego terminu.

### **§ 70.**

1. Zasady określone w § 69 stosuje się odpowiednio do mieszkań odzyskanych przez Spółdzielnię (wolnych w sensie prawnym).
2. Lokale odzyskane przez Spółdzielnię wolne w sensie prawnym, Spółdzielnia zbywa w drodze przetargu z uwzględnieniem § 102 Statutu. Tryb i zasady przetargu określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## ***B. Prawo odrębnej własności***

### **§ 71.**

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a w szczególności powinna zawierać:
  - 1) oświadczenie spółdzielni jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
  - 2) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - 3) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego.
  - 4) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 5) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 6) określenie wstępnego kosztu budowy i terminów wpłat wkładu budowlanego,
  - 7) określenie terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy,
  - 8) określenie terminu ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz członka oraz rozliczenia związanych z tym kosztów.

### **§ 72.**

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 71, 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 i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczt członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczt członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczt członków.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

### **§ 73.**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 71 pkt. 3, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony w umowie postanowią inaczej.

### **§ 74.**

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

### **§ 75.**

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

### **§ 76.**

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

#### **§ 77.**

Postanowienia niniejszego działu stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

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

#### **§ 78.**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym na nieruchomości.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia wymaga formy aktu notarialnego.
4. 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 nieważne.
5. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

#### **§ 79.**

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

#### **§ 80.**

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



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

#### **§ 81.**

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 137 rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

#### **§ 82.**

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

#### **§ 83.**

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

#### **§ 84.**

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek bądź osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

#### **§ 85.**

Postanowienia niniejszego działu stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych, garaży oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.

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

#### **§ 86.**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje przez zawarcie umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, mocą której

spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.
8. Jeżeli spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.
9. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
10. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni – osoby prawnej.

## **§ 87.**

1. Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego.
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) określenie wielkości lokalu, pomieszczeń przynależnych, terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz terminu i wysokości wpłat na wkład mieszkaniowy,

- 5) oświadczenie spółdzielni jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
- 6) zobowiązanie spółdzielni do zawarcia umowy o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z chwilą nadejścia terminu oddania lokalu.

#### **§ 88.**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 87 ust.1 pkt.1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

#### **§ 89.**

1. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust.1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust.1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
4. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust.1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

#### **§ 90.**

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w statucie. W wypadku gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

#### **§ 91.**

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską

w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust.1, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

## **§ 92.**

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

## **§ 93.**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w § 91, roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub niedokonania czynności, o których mowa § 92, roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

## **§ 94.**

Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą,

są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu

### ***E. Najem lokali***

#### **§ 95.**

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe stanowiące jej własność.

#### **§ 96.**

1. Najemcami lokali mieszkalnych i użytkowych mogą być zarówno członkowie i inne osoby fizyczne oraz osoby prawne zgodnie z kryteriami określonymi w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą z zastrz. § 97.
2. W przypadku wielości ofert pierwszeństwo w otrzymaniu lokalu mieszkalnego w najem mają członkowie Spółdzielni.
3. W przypadku wielości ofert na najem lokalu użytkowego o oddaniu w najem decyduje najkorzystniejsza oferta zgodna z interesem członków zamieszkałych w osiedlu.

#### **§ 97.**

Osoby prawne mogą być najemcami tylko w zakresie lokali użytkowych.

#### **§ 98.**

Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.

#### **§ 99.**

Najemca zobowiązany jest do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem lokalu i urządzeń w nim znajdujących się. Wysokość zabezpieczenia i termin jej wpłaty określa umowa.

#### **§ 100.**

W sprawach nie uregulowanych w Statucie i umowie obowiązują przepisy kodeksu cywilnego, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

## **VI. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW**

## **§ 101.**

1. Kolejność zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do uzyskania w budynkach nowobudowanych:
  - spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - prawa odrębnej własności lokalu.
3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
4. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 i 3 członek powiadamiany jest pisemnie.
5. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 i 3 przez członków, Spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom. Przyjęcie tych osób w poczet członków następuje w kolejności daty złożenia wniosków przez te osoby.

## **§ 102.**

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
3. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu, o ile wniosą wkłady odpowiadające rynkowej wartości lokali, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
4. Przez niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe należy rozumieć brak jakiegokolwiek tytułu prawnego do mieszkania (nie dotyczy umów najmu zawartych na podstawie kodeksu cywilnego) lub jego części, członka spółdzielni i jego współmałżonka. Członek, który ma niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe składa stosowne oświadczenie.
5. Członkowie, o których mowa w ust. 3 zawiadamiani są pisemnie w kolejności, o której mowa w § 101 ust. 1 o możliwości uzyskania odrębnej własności lokalu.
6. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący.
7. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, o których mowa w ust. 3, Spółdzielnia może do lokalu określonego ustępami 1 i 2 ustanowić tytuł prawny w drodze przetargu nieograniczonego.
8. Zawiadomienie o przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu publikowane jest w prasie lokalnej.

9. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 137 statutu.

### **§ 103.**

W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nabyte przez spółdzielnię na mocy art. 17<sup>12</sup> Ustawy, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

## **VII. WNOSZENIE WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIE W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU**

---

### ***A. Postanowienia ogólne***

### **§ 104.**

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

### **§ 105.**

1. Dla ustalenia wysokości wkładów odpowiadających w zależności od rodzaju prawa pełnej lub częściowej wartości kosztów budowy poszczególnych lokali, dokonuje się rozliczenia kosztów budowy wg zasad określonych regulaminem, uchwalonym przez Radę Nadzorczą dla tej inwestycji.
2. Koszty budowy do określenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych ustala się dwuetapowo:
  - 1) wstępnie – na podstawie dokumentacji i kosztorysu w chwili rozpoczęcia inwestycji,
  - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji, na podstawie zestawienia rzeczywistych kosztów budowy poniesionych przez Spółdzielnię.
3. Regulamin, o którym mowa w ust. 1 powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

### **§ 106.**

1. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 104, stanowi podstawę określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

2. Ostateczne ustalenie kosztów budowy przypadających na poszczególne lokale, do których mają być ustanowione określone prawa, stanowi o wysokości należnego i wymaganego wkładu, związanego z uzyskaniem tego prawa i następuje w terminie 6 miesięcy od dnia przekazania budynku do użytkowania.
3. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Zarząd Spółdzielni w drodze uchwały.

## ***B. Wkłady mieszkaniowe***

### **§ 107.**

Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych 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.

### **§ 108.**

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część, w wysokości należnej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego, w wysokości przypadającej na jego lokal.

## ***C. Wkłady budowlane***

### **§ 109.**

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

### **§ 110.**

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej



własności lokalu, członek z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część, w wysokości należnej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego, w wysokości przypadającej na jego lokal.

***D. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu wolnego w sensie prawnym.***

**§ 111.**

Lokale odzyskane przez Spółdzielnię i wolne w sensie prawnym, Spółdzielnia zbywa w drodze przetargu z zastrzeżeniem § 102 statutu.

**§ 112.**

Na rzecz osoby, która nabyła prawo do lokalu w drodze przetargu, Spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności do lokalu.

**§ 113.**

Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności do lokalu o którym mowa w § 111 Statutu, wnosi:

1. wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, w przypadku członka oczekującego
2. wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu, ustalonej w wyniku przetargu, w przypadku zbycia lokalu w drodze przetargu.

***E. Rozliczenia z tytułu wkładu w razie wygaśnięcia prawa do lokalu***

**§ 114.**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu, przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na ten lokal, część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 107 Statutu, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 Ustawy, a także koszty wyceny przez rzeczoznawcę wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
4. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

### **§ 115.**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i opróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem w trybie art. 15 Ustawy występują osoby uprawnione, Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wartość rynkową określoną wg art.11 ust.2<sup>1</sup> i 2<sup>2</sup> Ustawy, ustaloną na dzień wygaśnięcia tego prawa. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

### **§ 116.**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w związku z realizacją zamiany mieszkania, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową określoną wg art.11 ust.2<sup>1</sup> i 2<sup>2</sup> Ustawy.
2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą w wyniku zamiany, spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

### **§ 117.**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu przez byłego członka, Spółdzielnia określa należną osobie uprawnionej wartość rynkową ustaloną wg art.11 ust.2<sup>1</sup> i 2<sup>2</sup> Ustawy. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty należności, o której mowa w ust.1 jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
3. W okresie zwłoki w opróżnieniu lokalu, Spółdzielnia nie nalicza osobie uprawnionej odsetek od należnej wartości rynkowej lokalu określonej w ust.1, ani też nie dokonuje ponownego ustalenia wartości rynkowej lokalu.

### **§ 118.**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca

osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w drodze przetargu, przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodni z postanowieniami statutu.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 Ustawy. Jeżeli należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

## **VIII. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI**

---

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

#### **§ 119.**

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu.
2. Zasady rozliczeń z tego tytułu określa Ustawa.

#### **§ 120.**

W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych, przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

#### **§ 121.**

Po śmierci członka spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w §119 Statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci, innych osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się art. 15 ust.6 Ustawy oraz uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka spółdzielni.

#### **§ 122.**

Jeżeli spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

***B. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie nie będącej członkiem spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu***

**§ 123.**

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu.
2. Zasady rozliczeń z tego tytułu określa Ustawa.

**§ 124.**

Po śmierci członka spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w §123 Statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

**§ 125.**

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

***C. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego***

**§ 126.**

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe
2. Zasady rozliczeń z tego tytułu określa Ustawa.

**§ 127.**

Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w §126 Statutu pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z przepisami art. 17<sup>14</sup> ust. 2 i 3 Ustawy.

### **§ 128.**

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w §126 Statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu.

#### ***D. Przeniesienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.***

### **§ 129.**

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest zobowiązana dokonać przekształcenia przysługującego mu prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu na warunkach określonych w Ustawie z dn.30.11.1995r. o pomocy Państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłacania premii gwarancyjnej lub w Ustawie.
2. Realizacja żądania, o którym mowa w ust. 1, następuje w drodze zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

## **IX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

---

### ***A. Postanowienia ogólne***

### **§ 130.**

Spółdzielnia prowadzi działalność w interesie swoich członków na zasadach rachunku ekonomicznego.

### **§ 131.**

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek, w tym z Krajowego

Funduszu Mieszkaniowego do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

2. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby nie będące członkami Spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami. Środki finansowe pochodzące z kredytu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

### **§ 132.**

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
2. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu i ogłaszaniu wraz z wynikami badania w/g zasad określonych ustawą o rachunkowości oraz prawem spółdzielczym.
3. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego dokonuje Rada Nadzorcza.

### **§ 133.**

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 4) fundusz remontowy
  - 5) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
2. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą z wyjątkiem funduszu wymienionego w ust. 1 pkt. 5.

### **§ 134.**

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy

### **§ 135.**

1. Zysk spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Może być ona przeznaczona na:

- 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków – w części dotyczącej pożytków z mienia spółdzielni oraz przychodów z własnej działalności gospodarczej
- 2) pokrycie wydatków wiązanych z prowadzoną działalnością społeczną, oświatową i kulturalną
3. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego, a następnie z innych funduszy statutowych.
4. Pokrycie straty obciążające fundusz, każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia .

#### **§ 136.**

1. W przypadku likwidacji Spółdzielni pozostały majątek zostaje przeznaczony na cele określone w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie Spółdzielni oraz byli członkowie Spółdzielni uczestniczą w podziale funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni w/g stażu przynależności do Spółdzielni.

#### ***B. Zarządzanie nieruchomościami***

#### **§ 137.**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię.
2. Osoby nie będące 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.
3. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali wnoszą opłaty do Spółdzielni na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w lokalach znajdujących się w budynkach położonych na terenie osiedla.
5. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są

obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2.

6. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali nie będący członkami oraz nie będący członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

### **§ 138.**

Spółdzielnia obowiązana jest do prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji przychodów i kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją tej nieruchomości, w tym również ewidencji wpływów i wydatków na poczet funduszu remontowego.

### **§ 139.**

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 137 jest ustalana na podstawie:
  - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
  - 2) regulaminu rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi,
  - 3) regulaminu rozliczania gospodarki cieplnej.
  - 4) regulaminu rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminy rozliczania tych kosztów, a także wysokości opłat za lokale uchwała Rada Nadzorcza
3. Regulamin rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności:
  - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (np. w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie dla całości zasobów),
  - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (np. 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych, wysokość udziału w nieruchomości, lokal),
  - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe)
4. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej powinien zawierać w szczególności:
  - 1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
  - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
  - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej,



- 4) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nie równorzędnych walorów cieplnych lokalu,
  - 5) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
  - 6) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania zwrotu pokrycia niedoboru.
5. Regulamin rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków powinien zawierać w szczególności:
- 1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy wody,
  - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
  - 3) okresy rozliczeniowe

#### **§ 140.**

1. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat o których mowa w §137, z zastrzeżeniem ust.2,3 i 4 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią, a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
3. Różnica między kosztami dostawy wody i odprowadzania ścieków do lokali a przychodami z tego tytułu podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią, a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
4. Różnica między kosztami dostawy gazu do lokali nieopomiarowanych indywidualnie a przychodami uzyskanymi z tego tytułu, podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

#### **§ 141.**

1. Opłaty, o których mowa w § 137, powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
2. Za opłaty o których mowa w §137 solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają osoby pełnoletnie stale zamieszkujące z nim w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
3. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przedstawić kalkulację wysokości opłat.
4. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia zawiadamia osoby o których mowa w § 137 w terminach określonych w Ustawie. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia

na piśmie.

5. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.
6. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki za zwłokę w wysokości ustawowej.
7. Członek nie może samowolnie zmieniać wysokości opłat określonych § 137, § 139 i nie może potrącać z tych opłat swoich należności od Spółdzielni.

#### **§ 142.**

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali - ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Rada Nadzorcza może na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej – ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w zakresie obciążającym członków.

#### ***C. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna***

#### **§ 143.**

Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

## **X. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

---

#### **§ 144**

- A.Mandaty dotychczasowych członków Rady Nadzorczej wygasają z upływem trzyletniej kadencji Rady Nadzorczej
- B.Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio do mandatów członków Rad Osiedlowych.

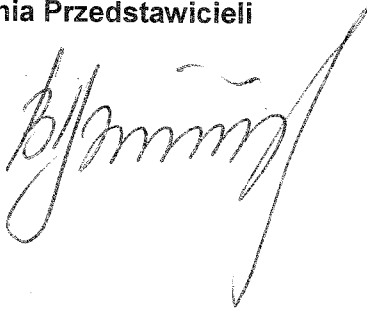
§ 145.

1. Postanowienia niniejszego Statutu nie naruszają praw już nabytych.
2. Udziały wniesione do Spółdzielni przed zarejestrowaniem niniejszego Statutu, nie podlegają zwrotowi, chyba że zwrot udziałów następuje w związku z ustaniem członkostwa.

§ 146.

1. Niniejszy Statut został uchwalony w dniu 11 czerwca 2010 r.
2. Statut i jego zmiany obowiązują od daty zarejestrowania przez Sąd.

Sekretarz  
Zebrania Przedstawicieli




Przewodniczący  
Zebrania Przedstawicieli

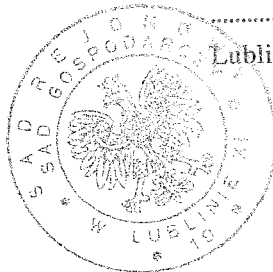


Sąd Rejonowy - Sąd Gospodarczy w Lublinie  
XI Wydział Krajowego Rejestru Sądowego  
stwierdza, że niniejszy odpis statutu zgodny jest z jego oryginałem  
zachowanym w aktach Rej. .... KRS 168898

Lublin, dnia

6.08.2010r.

  
Sekretarz



# Spis treści

<b>I.POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI.....</b>	<b>3</b>
<b>II.CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI.....</b>	<b>5</b>
A. Członkostwo w Spółdzielni.....	5
B. Prawa i obowiązki członków.....	7
C. Wpisowe i udziały.....	9
D. Ustanie członkostwa.....	9
<b>III.POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.....</b>	<b>12</b>
<b>IV.ORGANY SPÓŁDZIELNI.....</b>	<b>13</b>
A. Walne Zgromadzenie.....	14
B. Rada Nadzorcza.....	22
C. Zarząd.....	25
D. Rady Osiedli.....	27
<b>V.PRAWA DO LOKALI.....</b>	<b>28</b>
A. Postanowienia ogólne .....	28
B. Prawo odrębnej własności.....	29
C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	31
D. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu .....	32
E. Najem lokali.....	36
<b>VI.ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW.....</b>	<b>36</b>
<b>VII.WNOSZENIE WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIE W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU.....</b>	<b>38</b>
A. Postanowienia ogólne.....	38
B. Wkłady mieszkaniowe.....	39
C. Wkłady budowlane.....	39
D. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu wolnego w sensie prawnym.....	39
E. Rozliczenia z tytułu wkładu w razie wygaśnięcia prawa do lokalu .....	40
<b>VIII.PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI.....</b>	<b>42</b>
A. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego .....	42
C. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.....	43
D. Przeniesienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.....	44
w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	44
<b>IX.GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI .....</b>	<b>44</b>
A. Postanowienia ogólne.....	44
B. Zarządzanie nieruchomościami.....	45
C. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.....	48
<b>X.POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.....</b>	<b>49</b>