



Spółdzielnia Mieszkaniowa **NADODRZE**

**Spółdzielnia Mieszkaniowa Nadodrze**

Al. Wolności 19, 67-200 Głogów  
tel. 76 85 20 700, fax. 76 85 20 736  
sekretariat@smnadodrze.pl, www.smnadodrze.pl  
NIP: 693-000-91-45 REGON: 000493221  
Rejestracja: Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej  
IX Wydział Gospodarczy KRS, Nr KRS: 0000099612

PROJEKT

**STATUT  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NADODRZE”  
W GŁOGOWIE**

**DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1.**

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „NADODRZE” w Głogowie, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Głogów,
3. Spółdzielnia działa na terenie Głogowa, a poprzez niektóre wyodrębnione jednostki organizacyjne na terenie całego kraju.
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

**§ 2.**

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982r. – Prawo spółdzielcze zwanej dalej „prawem spółdzielczym”, oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o Spółdzielniach mieszkaniowych, zwanej dalej ustawą (usm), innych ustaw oraz niniejszego statutu i uchwalonych na jego podstawie regulaminów.

**§ 3.**

Celem Spółdzielni mieszkaniowej 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.

**§ 4.**

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
  - 2) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie
  - 3) niespecjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych
  - 4) specjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych
  - 5) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
  - 6) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
  - 7) wykonywanie instalacji elektrycznych
  - 8) wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych
  - 9) wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych
  - 10) zbieranie odpadów innych niż niebezpieczne

2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje 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 znajdującej się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, także ułamkowego udziału we współwłasności miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, na zasadach developerskich
- 4) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni,
- 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni lub współwłasność członków Spółdzielni,
- 7) zarządzanie lub administrowanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków,
- 8) wynajmowanie lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 9) nabywanie terenów na własność lub użytkowanie wieczyste,
- 10) zagospodarowywanie terenów na potrzeby członków Spółdzielni,
- 11) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej m.in. poprzez organizowanie i współorganizowanie, przedsięwzięć o charakterze edukacyjnym, kulturalno-społecznym i rekreacyjno - sportowym,
- 12) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- 13) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych oraz pozyskiwanie terenów w celu ich uzbrojenia i przeniesienia własności wyodrębnionych działek na rzecz członków podejmujących budownictwo indywidualne,
- 14) budowanie domów mieszkalnych z wykorzystaniem kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego,
- 15) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 16) prowadzenie innej działalności gospodarczej na zasadach określonych w odrębnych przepisach, jeżeli działalność ta jest związana bezpośrednio z realizacją celów w określonych w punktach 1-15

## § 5.

Dla realizacji zadań określonych w § 4 Spółdzielnia:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
- 2) zarządza lub administruje nieruchomościami,
- 3) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
- 4) prowadzi działalność usługową.

## § 6.

Spółdzielnia może zarządzać lub administrować nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

## § 7.

Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi podmiotami gospodarczymi. W szczególności może ona tworzyć z innymi podmiotami gospodarczymi Spółdzielnie osób prawnych, spółki prawa handlowego i cywilnego, a także w przypadkach gospodarczo uzasadnionych zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami.

## DZIAŁ II CZŁONKOWIE

### Rozdział 1. Postanowienia ogólne

#### § 8.

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
  - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
  - 4) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Przepis ust. 1-3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17<sup>19</sup> usm, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup> usm.

#### § 9.

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu w zasobach Spółdzielni.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
3. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 usm.
4. Najemca lokalu, z wyjątkiem przewidzianym w art. 48 ust. 1 usm, nie może być członkiem Spółdzielni.

#### § 10.

1. Członek Spółdzielni nie wnosi wpisowego i udziałów członkowskich.
2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed dniem 09.09.2017r. , to w przypadku ustania członkostwa w wyniku utraty prawa do lokalu były członek może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
3. W przypadku śmierci członka zwrot udziału następuje na rzecz osoby wskazanej przez członka w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni, której Spółdzielnia na wypadek śmierci ma wypłacić wniesione udziały.
4. W przypadku nie wskazania przez członka osoby, której Spółdzielnia ma wypłacić po śmierci udziały, spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.

## § 11.

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
2. Osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności wskazują spośród siebie osobę uprawnioną do nabycia członkostwa w Spółdzielni.
3. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych o których mowa w ust. 2 rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Zarząd Spółdzielni terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd, lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, które są członkami Spółdzielni lub część z nich jest członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania prawa do lokalu, osoby te mogą nie dokonywać wyboru i pozostają członkami Spółdzielni. Jeżeli zgłosi się kilka osób, z których część jest członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania lokalu a część nie jest członkiem stosuje się zasady, o których mowa w ust. 3.

## § 12.

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający:
  - 1) imiona i nazwisko członków, w przypadku osoby prawnej nazwę,
  - 2) PESEL, a w przypadku braku numeru PESEL datę urodzenia, ; NIP osoby prawnej
  - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej jej siedzibę oraz adres do korespondencji,
  - 4) adres lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało członkowi prawo,
  - 5) dane kontaktowe: nr telefonu, adres e-mail, (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę),
  - 6) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
  - 7) datę ustania członkostwa,
  - 8) liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów,
2. Zarząd aktualizuje dane, o których mowa w ust. 1, i w tym celu gromadzi dokumenty urzędowe na podstawie, których dokonuje wpisów i aktualizacji.
3. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

## **Rozdział 2. Tryb i zasady powstania członkostwa w Spółdzielni oraz przyjęcia w poczet członków**

## § 13.

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2) nabycia ekspektatywy własności,
  - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
  - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
  - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 usm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 usm, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 usm, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia

umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,

- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 usm w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 usm, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
2. Członkostwo właściciela lokalu powstaje z datą podjęcia przez Zarząd uchwały o przyjęciu w poczet członków na podstawie złożonej deklaracji przystąpienia do Spółdzielni przez osobę, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
3. Postanowienia ust. 2 mają zastosowanie w przypadku złożenia deklaracji przez małżonka członka Spółdzielni, jeżeli prawo odrębnej własności lokalu przysługuje im wspólnie.

#### **§ 14.**

1. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z datą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.
2. Jeżeli nabycie, o którym mowa w ust. 1 nastąpiło przed 09.09.2017 r. nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i małżonek członka Spółdzielni, któremu wspólnie z członkiem przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu staje się członkiem Spółdzielni w dniu 09.09.2017r.
3. Osoba nabywająca członkostwo z mocy ustawy składa kwestionariusz danych osobowych zawierający:
  - 1) imiona i nazwisko osoby składającej kwestionariusz, w przypadku osoby prawnej nazwę,
  - 2) PESEL, a w przypadku braku numeru PESEL datę urodzenia, NIP osoby prawnej
  - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej jej siedzibę oraz adres do korespondencji,
  - 4) adres lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało członkowi prawo,
  - 5) dane kontaktowe: nr telefonu, adres e-mail, (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę),
  - 6) datę nabycia członkostwa,
  - 7) imiona, nazwiska osób oraz daty urodzenia zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w pkt. 4.
4. Wpisanie do rejestru członków osoby, która nabyła członkostwo z mocy ustawy w związku z § 13 ust. 1 następuje na podstawie uchwały wpisanej w protokole z posiedzenia Zarządu podejmowanej na podstawie dokumentacji członkowskiej.

#### **§ 15.**

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu jest złożenie deklaracji przystąpienia do Spółdzielni. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać:
  - 1) imiona i nazwisko osoby składającej deklarację, w przypadku osoby prawnej nazwę,
  - 2) PESEL, a w przypadku braku numeru PESEL datę urodzenia, NIP osoby prawnej
  - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej jej siedzibę oraz adres do korespondencji,
  - 4) adres lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało członkowi prawo,
  - 5) dane kontaktowe: nr telefonu, adres e-mail, (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę),
  - 6) datę przyjęcia w poczet członków,

- 7) imiona, nazwiska osób oraz daty urodzenia zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w pkt. 4.
2. Za osobę, która nie ma zdolności do czynności prawnych lub ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację przystąpienia do Spółdzielni podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
3. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
4. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
5. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 30 dni od podjęcia uchwały.
6. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
7. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna.

### **Rozdział 3. Ustanie członkostwa**

#### **§ 16.**

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z mocy prawa z chwilą:
  - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
  - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 10 i 18. usm.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 usm tj.:
  - 1) w przypadku podjęcia przez właścicieli lokali uchwały, na podstawie art. 24<sup>1</sup> ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali; członkostwo w Spółdzielni ustaje z datą uprawomocnienia się uchwały.
  - 2) w przypadku wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, jeżeli w ciągu 3 miesięcy od wyodrębnienia ostatniego lokalu nie zostanie podjęta uchwała przez większość właścicieli lokali, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 usm; członkostwo ustaje następnego dnia po upływie wskazanego wyżej terminu 3 miesięcy.
3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek wypowiedzenia przez właściciela lokalu członkostwa:
  - 1) właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi w dowolnym czasie w formie pisemnej.
  - 2) okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego, następującego po terminie wypowiedzenia. Okres ten może być skrócony za zgodą Zarządu na pisemny wniosek członka.
  - 3) za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnego dnia po upływie okresu wypowiedzenia.
  - 4) członek może cofnąć wypowiedzenie przed rozpoczęciem biegu okresu wypowiedzenia lub w czasie trwania okresu wypowiedzenia.

## § 17.

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

## § 18.

Ustanie członkostwa Zarząd stwierdza dokonaniem wpisu w protokole z posiedzenia Zarządu z podaniem daty ustania członkostwa.

## § 19.

Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

## § 20.

Członek Spółdzielni, któremu w dniu 9.09.2017 roku, tj. w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U 2017 poz. 1596) nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, utracił z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

## **Rozdział 4. Prawa i obowiązki członków.**

### § 21.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo do:
  - 1) czynnego i biernego prawa wyborczego do organów Spółdzielni,
  - 2) czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków związanych z jej działalnością,
  - 3) udziału w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika,
  - 4) otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad, Walnego Zgromadzenia
  - 5) zaznajamiania się z protokołami obrad organów Spółdzielni oraz uchwałami tych organów z wyjątkiem spraw indywidualnych członków,
  - 6) przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
  - 7) zaznajamiania się z protokołami lustracji oraz wnioskami polustracyjnymi i informacją o ich realizacji oraz rocznymi sprawozdaniami finansowymi i umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
  - 8) otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi; koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie,
  - 9) odwoływania się od uchwał w sprawach między członkiem, a Spółdzielnią w postępowaniu

- wewnątrzspółdzielczym w sposób i terminie określonym w statucie; zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
- 10) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
  - 11) korzystania z części wspólnych wyodrębnionych nieruchomości oraz ubieganie się o zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu użytkowego lub garażu.
  - 12) zawierania umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, w trybie określonym w statucie,
  - 13) zawierania umów w sprawie przeniesienia własności lokalu jeżeli przysługuje mu lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego bądź garażu,
  - 14) zawierania umów w sprawie budowy lokalu,
  - 15) żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal,
  - 16) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności i domagania się informacji o sposobie ich realizacji,
  - 17) świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
  - 18) korzystanie z innych praw określonych w statucie i ustawie.
2. Wysokość opłat związanych ze sporządzeniem odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w § 8 ust. 1 pkt. 8 określa Rada Nadzorcza w drodze uchwały.
  3. Procedurę wydawania odpisów i kopii dokumentów członkom Spółdzielni określi Rada Nadzorcza w drodze uchwały. Spółdzielnia nie wydaje dokumentów, które nie są związane bezpośrednio z jej działalnością statutową.
  4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszyłoby 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 Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
  5. Za wydanie zaświadczenia, oświadczenia bądź kserokopii dokumentu dotyczącego bezpośrednio członka byłego członka Spółdzielni bądź członka jego rodziny - na ich pisemny wniosek- pobiera się opłatę w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą w drodze uchwały.  
Opłata jest pobierana w przypadku potrzeby sięgnięcia do danych archiwalnych, tj. takich od wygenerowania których minął okres 1 roku.

## § 22.

1. Członek obowiązany jest w szczególności do:

- 1) przestrzegania postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) współpracy ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
- 3) wniesienia wkładu mieszkaniowego lub wkładu budowlanego,
- 4) uiszczania terminowo opłat związanych z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
- 5) zawiadamiania Spółdzielni o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej i kwestionariuszu, w ewidencji lokalu oraz wynikających z późniejszej dokumentacji,
- 6) zawiadamiania Spółdzielni o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 7) zawiadamiania Spółdzielni o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu ( przydziale),
- 8) zawiadamiania o zmianie adresu zamieszkania (do korespondencji),
- 9) dbania o rozwój i dobro Spółdzielni oraz uczestniczenia w realizacji jej zadań statutowych,



- 10) udostępniania lokalu dla służb technicznych w celu wykonania niezbędnych napraw oraz w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody,
  - 11) podejmowania kierowanej do niego wszelkiej korespondencji i zawiadomień,
  - 12) pokrywania kosztów powstałych na skutek zniszczenia lub dewastacji spowodowanych przez członka Spółdzielni, jego rodziny, domowników,
  - 13) udostępniania Spółdzielni lokalu w celu dokonania okresowego, a w szczególnych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, w tym kontroli, legalizacji i odczytu urządzeń i przyrządów pomiarowych,
  - 14) udostępniania Spółdzielni lokalu w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni,
  - 15) udostępniania lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
  - 16) uzyskania zgody od Spółdzielni na zmianę wyposażenia i wykończenia lokalu, wówczas, gdy połączone jest to ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub instalacyjnymi,
  - 17) udostępniania lokalu, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, służbom Spółdzielni w przypadku gdy lokal lub budynek wymaga remontu lub przebudowy; w przypadku nieudostępnienia lokalu do przeprowadzenia remontów bądź przebudowy części wspólnych nieruchomości osoba korzystająca z lokalu ponosi odpowiedzialność za powstałe szkody,
  - 18) w przypadku gdy remont bądź przebudowa lokalu lub budynku tego wymaga przeniesienia się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu; okres ten musi być ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanym; okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy i w okresie tym użytkownik lokalu wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu; opłaty za używanie lokalu zamiennego bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego,
  - 19) zgłaszania w terminie 7 dni szkód powstałych w jego lokalu w wyniku działań osób trzecich bądź w wyniku awarii urządzeń technicznych.
2. Członek Spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli Spółdzielni za jej zobowiązania.

### **DZIAŁ III. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

#### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne.**

#### **§ 23.**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie
  - 2) Rada Nadzorcza
  - 3) Zarząd
  - 4) Rady Osiedli
  - 5) Zebrania Wyodrębnionych Nieruchomości
2. Na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia mogą być tworzone w ramach poszczególnych osiedli lokalne jednostki samorządowe, posiadające kompetencje wnioskodawcze i opiniodawcze. Szczegółowe zasady wyłaniania, funkcjonowania i obradowania tych jednostek określa Rada Nadzorcza w drodze uchwały.
3. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, o których mowa w § 23 ust.1 pkt. 2-5 oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

4. Członkom organów tj. Rady Nadzorczej i Rady Osiedla przysługuje za udział w posiedzeniach organu wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń, w wysokości:
  - 1) 60% minimalnego wynagrodzenia określonego w przepisach odrębnych – dla Przewodniczącego Rady Nadzorczej
  - 2) 55% minimalnego wynagrodzenia określonego w przepisach odrębnych – dla członków Prezydium Rady Nadzorczej
  - 3) 50% minimalnego wynagrodzenia określonego w przepisach odrębnych – dla członków Rady Nadzorczej
  - 4) 40% minimalnego wynagrodzenia określonego w przepisach odrębnych – dla Przewodniczącego Rady Osiedla
  - 5) 30% minimalnego wynagrodzenia określonego w przepisach odrębnych – dla członków Rady OsiedlaW miesiącach w których posiedzenia:
  - nieodbywają się lub
  - członek w nich nie uczestniczywynagrodzenie nie przysługuje.

## **Rozdział 2. Walne Zgromadzenie**

### **§ 24.**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. Walne Zgromadzenie może zostać podzielone na części. Rada Nadzorcza w drodze uchwały ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

### **§ 25.**

1. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
2. W przypadku podziału Walnego Zgromadzenia na części członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia.
3. W przypadku podziału Walnego Zgromadzenia na części 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. W przypadku podziału Walnego Zgromadzenia na części 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.
6. W Walnym Zgromadzeniu oraz w każdej części Walnego Zgromadzenia mogą uczestniczyć Członkowie Rady Nadzorczej, Zarządu Spółdzielni i osoby zaproszone przez Zarząd tj. między innymi: obsługa prawna, merytoryczna czy techniczna.

### **§ 26.**

1. Pełnomocnik członka Spółdzielni nie może zastępować więcej niż jednego członka w Walnym Zgromadzeniu, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach pełnomocnik nie może

zastępować więcej niż jednego członka we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

2. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
3. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać m.in. imię i nazwisko członka udzielającego pełnomocnictwa, adres, imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka, własnoręczny podpis członka udzielającego pełnomocnictwa.  
Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosujemy przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania oryginału pełnomocnictwa obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisaniu listy obecności.
5. Treść pełnomocnictwa jest sprawdzana przez obsługę prawną Walnego Zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału w Walnym Zgromadzeniu.
6. W porządku obrad Walnego Zgromadzenia zamieszcza się punkt dotyczący odczytania listy pełnomocnictw. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach po rozpoczęciu każdej części Walnego Zgromadzenia
7. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach Spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.

## § 27.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdania finansowego oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
3. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
4. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
5. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
6. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
7. oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
8. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz jej likwidacji,
9. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od Uchwał Rady Nadzorczej, podjętych w pierwszej instancji,
10. uchwalanie zmian statutu,
11. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
12. wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
13. uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
14. uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni, decydowanie o wyodrębnieniu organizacyjnym i gospodarczym osiedli,
15. uchylanie uchwał Rady Nadzorczej sprzecznych ze statutem, prawem spółdzielczym lub innymi przepisami prawa,
16. podejmowanie uchwał w sprawie zasad tworzenia i wyodrębnienia lokalnych jednostek samorządowych w ramach danego osiedla,
17. rozpatrywanie skarg na działalność Rady Nadzorczej,
18. wybieranie członków Rady Nadzorczej.

## § 28.

1. Walne Zgromadzenie w całości bądź w częściach zwołuje Zarząd Spółdzielni:
  - 1) z własnej inicjatywy – przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego,
  - 2) na żądanie Rady Nadzorczej,
  - 3) na żądanie przynajmniej 1/10 członków.
2. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
3. W przypadkach wskazanych w ust.1 pkt. 2,3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim czasie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je: Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny bądź Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

## § 29.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części Zarząd zawiadamia wszystkich członków na piśmie na co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części poprzez wywieszenie zawiadomień w gablotach klatek schodowych budynków mieszkalnych, w siedzibie Spółdzielni i administracjach osiedli. Członków posiadających prawo do lokalu użytkowego zawiadamia się listownie.  
Powyższe zawiadomienie umieszcza również na stronie internetowej Spółdzielni.
2. Zawiadomienie powinno zawierać:
  - 1) czas, miejsce, porządek obrad,
  - 2) informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które mają być przedmiotem obrad,
  - 3) informację o prawie członka do zapoznawania się z tymi dokumentami.
3. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, Zarząd zawiadamia Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą, na piśmie w terminie co najmniej 16 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części.

## § 30.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 15. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
2. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu z wyjątkiem spraw gdy ustawa lub statut wymaga kwalifikowanej większości głosów.  
Warunek ten uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden uprawniony członek lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
3. Członkami uczestniczącymi w Walnym Zgromadzeniu są wszyscy członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu, którzy wzięli udział w głosowaniu, niezależnie od tego czy głosowali „za”, „przeciw” czy „wstrzymali się od głosu”. Przy obliczaniu większości głosów uwzględnia się głosy „za”, „przeciw” oraz „wstrzymujące się”. Uchwałę uważa się za podjętą, gdy za przyjęciem uchwały oddano więcej głosów „za” niż łącznie głosów „przeciw” i „wstrzymujących się”.
4. Uchwały w sprawach: przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu i innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej podejmowane są zwykłą większością głosów bez względu na liczbę członków uczestniczących

w Walnym Zgromadzeniu.

3. Uchwała w sprawie zmian Statutu zapada większością 2/3 głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
4. Uchwały dotyczące łączenia, połączenia z inną Spółdzielnią i odwołania członka Zarządu, któremu Zebranie nie udzieliło absolutorium podejmowane są większością 2/3 głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem głosowania w sprawie odwołania członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium i wyboru członków Rady Nadzorczej.

### § 31.

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać:
  - 1) Zarząd
  - 2) Rada Nadzorcza
  - 3) członkowie Spółdzielni
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądanie zamieszczenia spraw w porządku obrad w terminie do 15 dni przed dniem obrad pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
3. Projekt uchwały zgłoszonej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
4. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku żądań, powinny być wykładane w siedzibie Spółdzielni na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
5. Poprawki do projektów uchwał członek ma prawo zgłaszać nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
6. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz zamieszcza na stronie internetowej Spółdzielni.
7. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłaszanych przez członków Spółdzielni.

### § 32.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. 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.
7. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
8. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 6, jeżeli utrzymanie uchwały

Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.

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

### § 33.

1. Walne Zgromadzenia w tym również każdą z części Walnego Zgromadzenia otwiera członek Zarządu Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie w tym również każda z części Walnego Zgromadzenia dokonuje wyboru spośród członków Spółdzielni Prezydium Zebrania w składzie:
  - 1) przewodniczący obrad
  - 2) z-ca przewodniczącego
  - 3) sekretarzTak ukonstytuowane Prezydium kieruje obradami Walnego Zgromadzenia bądź danej części Walnego Zgromadzenia.
3. 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 osób.

Do zadań komisji należy:

    - a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób fizycznych osób prawnych – członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolnością do czynności prawnych,
    - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania uchwał,
    - c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowa tajnego lub jawnego.
  - 2) Komisja uchwał i wniosków w składzie 3 osób.

Do zadań Komisji należy czuwanie nad poprawnością głosowanych uchwał i porządkowanie wniosków zgłaszanych w trakcie obrad.
  - 3) Inne Komisje w miarę potrzeby.
4. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
5. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują członkowie komisji.
6. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
7. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.

### § 34 .

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonej w porządku Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu członkom w kolejności zgłaszania się. Za zgodą obecnych dyskusja może być prowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
2. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekroczyć 5 minut, jeżeli dotyczy jednego zagadnienia. Jeżeli głos dotyczy złożonych problemów to czas przedłuża się do 10 minut.
3. Przewodniczący Zebrania ma prawo zwrócić uwagę mówcy, który w swojej wypowiedzi odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień. Członkom i osobom zaproszonym nie stosującym się do uwag, Przewodniczący może odebrać głos.
4. Przewodniczącemu Zebrania przysługuje prawo odmówienia udzielenia głosu osobie, która

w danej sprawie już przemawiała.

5. W sprawach formalnych Przewodniczący Zebrania udziela głosu poza kolejnością.  
Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności:
  - 1) głosowania bez dyskusji,
  - 2) przzerwania dyskusji,
  - 3) zamknięcia listy mówców,
  - 4) ograniczenia czasu przemówień,
  - 5) zarządzenia przerwy w obradach..W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.
6. Jeśli zachowanie członka uczestniczącego w Walnym Zgromadzeniu uniemożliwiać będzie prowadzenie obrad, członek taki może być wyproszony przez Przewodniczącego Zebrania.
7. Sprawy związane z obradowaniem części Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane rozstrzyga dana część Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym.  
W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje prezydium danej części Walnego Zgromadzenia.

### § 35.

1. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin kontynuacji przerwanej części Walnego Zgromadzenia 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.

### § 36.

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. W ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia przewodniczący i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia tworzą Prezydium Walnego Zgromadzenia wybierając ze swojego grona przewodniczącego i sekretarza. Prezydium to posiada kompetencje komisji mandatowo-skrutacyjnej, która dokonuje zbiorczego zliczenia oddanych głosów nad poszczególnymi uchwałami i ustala wyniki głosowania oraz potwierdza, że uchwała o danej treści została podjęta. Na okoliczność tę komisja sporządza stosowny protokół.  
Przewodniczący i sekretarz Prezydium podpisują podjęte na Walnym Zgromadzeniu uchwały.
3. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawicieli Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokół przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat po czym przekazuje go do archiwum Spółdzielni.
5. Uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie podawane są do wiadomości członków poprzez umieszczenie na stronie internetowej Spółdzielni, chyba że uchwała dotyczy członka osobiście.

### Rozdział 3. Rada Nadzorcza

#### § 37.

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera i odwołuje w głosowaniu tajnym Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
2. Rada Nadzorcza liczy od 8 do 16 członków.
3. Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni dzieli się na osiem okręgów wyborczych, które tworzą mieszkańcy – członkowie poszczególnych osiedli:
  - 1) Okręg wyborczy nr 1 – osiedle Śródmieście
  - 2) Okręg wyborczy nr 2 – osiedle Hutnik
  - 3) Okręg wyborczy nr 3 – osiedle Chrobry
  - 4) Okręg wyborczy nr 4 – osiedle Kopernik A
  - 5) Okręg wyborczy nr 5 – osiedle Kopernik B
  - 6) Okręg wyborczy nr 6 – osiedle Kopernik C
  - 7) Okręg wyborczy nr 7 – osiedle Piastów Śląskich A
  - 8) Okręg wyborczy nr 8 – osiedle Piastów Śląskich BNa każdy okręg wyborczy przypadają 2 mandaty w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
4. Do Rady Nadzorczej nie mogą kandydować osoby będące pracownikami Spółdzielni oraz te, które sprawowały funkcję członka Rady Nadzorczej przez kolejne dwie kadencje.
5. Wybory do Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
6. Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci, którzy uzyskali w kolejności największą liczbę głosów. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką samą liczbę głosów co spowodowałoby przekroczenie liczby członków organów do którego odbywa się wybory, przeprowadza się II turę wyborów tylko spośród tych kandydatów.

Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci wybrani w I turze oraz kandydaci, którzy w II turze wyborów otrzymali kolejno największą liczbę głosów.
7. W przypadku utraty mandatu w Radzie Nadzorczej, przed upływem kadencji, wolny mandat obejmuje następny na liście członek, który otrzymał w wyborach kolejno największą liczbę głosów.

W przypadku nie wyrażenia zgody na objęcie mandatu, mandat obejmuje następny na liście członek, wg. liczby uzyskanych głosów. W razie równej liczby uzyskanych głosów, o tym, kto obejmuje mandat zadecyduje losowanie. Objęcie mandatu następuje do końca trwania kadencji Rady Nadzorczej.
8. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
  - 2) zrzeczenia się mandatu w formie pisemnej,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 4) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Nadodrze” w Głogowie.
9. Zasady wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej określa Walne Zgromadzenie w drodze uchwały.
10. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata i rozpoczyna się w pierwszym dniu po odbyciu Walnym Zgromadzeniu, na którym ustępująca Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności. Z dniem tym kończy się jednocześnie kadencja ustępującej Rady Nadzorczej.
11. Zarząd zobowiązany jest zwołać pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej nowej kadencji w terminie 14 dni po odbyciu Walnego Zgromadzenia lub ostatniej części Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyborów.



## § 38.

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalenie planów gospodarczych oraz zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
    - a) badanie okresowych sprawozdań Zarządu z działalności Spółdzielni oraz sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków oraz przyznawanie premii dla członków Zarządu,
    - d) ocena kwartalnej analizy ekonomicznej wyników działalności Spółdzielni,
    - e) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie, w przypadku gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia.
  - 3) uchwalanie opłat za eksploatację lokali,
  - 4) uchwalanie regulaminów w zakresie:
    - a) szczegółowych zasad funkcjonowania organów samorządowych w tym Rady Osiedla, Zebrania Wyodrębnionej Nieruchomości;
    - b) normującym zasady funkcjonowania Zarządu Spółdzielni;
    - c) normującym szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni oraz stosunki między Spółdzielnią a członkami.
  - 5) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
  - 7) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 8) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu i innych organów Spółdzielni,
  - 9) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 10) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach - do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
  - 11) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy, sposobu finansowania budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
  - 12) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowanie ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
  - 13) ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
  - 14) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców,
  - 15) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu, decyzji Rady Osiedla oraz rozpatrywanie skarg na ich działalność,
  - 16) uchylenie lub zawieszanie uchwał Rad Osiedli, o ile są one niezgodne z przepisami prawa, Statutu, uchwałami Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej - uchylenie lub zawieszenie może nastąpić w ciągu 30 dni od daty powzięcia wiadomości o uchwale, nie później jednak niż w ciągu 3 miesięcy od daty jej podjęcia,
  - 17) zwoływanie Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w Statucie (§ 28),
  - 18) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,

- 19) podejmowanie uchwał upoważniających Zarząd do zaciągnięcia zobowiązań w imieniu Spółdzielni oraz określanie w drodze uchwały kwoty do jakiej Zarząd może zaciągnąć zobowiązania pieniężne bez uprzedniej zgody Rady Nadzorczej,
  - 20) podejmowanie uchwał upoważniających Zarząd do podjęcia odpowiednich decyzji w przypadkach zaniechania działań przez Rady Osiedla mogących spowodować ujemne skutki finansowe dla Spółdzielni,
  - 21) typowanie, powoływanie i odwoływanie przedstawicieli Spółdzielni do organów spółek prawa handlowego, w których Spółdzielnia posiada udziały,
  - 22) podejmowanie uchwał dotyczących wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego,
  - 23) inicjowanie działań i wspieranie Zarządu w kierowaniu Spółdzielnią.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu wszystkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątkowy Spółdzielni.
  3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

### § 39.

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
2. Kolejne posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - Zastępca przewodniczącego, co najmniej raz w kwartale.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej może być również zwołane na wniosek co najmniej 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu. Tak zwołane posiedzenie winno odbyć się w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady .
5. Rada może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady określonego statutem Spółdzielni.
6. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały zwykłą większością głosów w głosowaniu jawnym. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.
7. Uchwały w sprawie wyboru lub odwołania członka Zarządu i członków Prezydium Rady Nadzorczej podejmowane są w głosowaniu tajnym.  
Na żądanie 1/3 obecnych na posiedzeniu członków Rady, prowadzący posiedzenie Rady zarządza tajne głosowanie także w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
8. Protokoły z posiedzeń oraz uchwały podpisuje Przewodniczący posiedzenia i Sekretarz, a w razie jego nieobecności jeden z członków Prezydium Rady Nadzorczej obecny na posiedzeniu.

### § 40.

1. W skład Prezydium Rady Nadzorczej wchodzi Przewodniczący, Z-ca przewodniczącego i Sekretarz oraz Przewodniczący Komisji stałych wybrani w trybie określonym w Regulaminie Rady Nadzorczej.
2. Prezydium organizuje pracę Rady Nadzorczej.

### § 41.

Rada Nadzorcza może powołać ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe.

### § 42.

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji uczestniczą z głosem

doradczym członkowie Zarządu oraz mogą uczestniczyć inni zaproszeni goście.

#### § 43.

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

### Rozdział 4. Zarząd

#### § 44.

1. Zarząd składa się z trzech członków, w tym prezesa i jego zastępców.
2. Członków Zarządu wybiera Rada Nadzorcza.
3. W przypadku gdy członkami Spółdzielni są osoby fizyczne i osoby prawne, członków Zarządu wybiera się również spośród kandydatów wskazanych przez osoby prawne.
4. Rada Nadzorcza może odwołać członka Zarządu podając na piśmie przyczynę odwołania wraz z uzasadnieniem. Odwołanie członków Zarządu, wymaga większości 2/3 głosów statutowego składu Rady Nadzorczej. Uchwała w sprawie odwołania jest podejmowana w głosowaniu tajnym.
5. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, niezależnie od tego, który organ stosownie do postanowień Statutu wybiera członków Zarządu. Walne Zgromadzenie jest obowiązane pisemnie uzasadnić swoją decyzję.
6. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy w zależności od powierzonego stanowiska na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu pracy i ustala wynagrodzenie we wszystkich składnikach.
7. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

#### § 45.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, zawierania umów o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu i oddania w najem lokali mieszkalnych,
  - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów innej działalności,
  - 3) ustalanie wysokości stawek:
    - a) za najem lokali i dzierżawę terenów na obszarze wyodrębnionej nieruchomości oraz na mieniu do wspólnego korzystania,
    - b) za korzystanie z części wspólnej wyodrębnionej nieruchomości,
    - c) za lokale użytkowe wolnostojące o statusie własnościowego prawa do lokalu,
  - 4) ustalanie wysokości opłat na potrzeby centralnego ogrzewania,
  - 5) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 6) zabezpieczanie i ubezpieczanie majątku Spółdzielni,
  - 7) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 8) zwoływanie Walnego Zgromadzenia oraz ustalanie porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 9) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 10) udzielanie pełnomocnictw,
  - 11) współdziałanie z organami administracji rządowej i samorządowej oraz organizacjami

- spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
- 12) odwoływanie się od uchwał Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia
  - 13) zaskarżanie do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia niezgodnych ze Statutem, Prawem Spółdzielczym lub innymi przepisami prawa,
  - 14) typowanie kandydatów do organów spółek prawa handlowego w których Spółdzielnia posiada udziały,
  - 15) podejmowanie decyzji w sprawie ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia ich własności,
  - 16) podejmowanie decyzji w sprawach zawierania umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, przeniesienia własności lokali użytkowych i garaży, wynajmu lokali użytkowych i dzierżaw terenów,
  - 17) podejmowanie decyzji w sprawie skreślenia z rejestru członków Spółdzielni z przyczyn określonych w § 17 Statutu.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

#### **§ 46.**

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Zarząd podejmuje uchwały zwykłą większością głosów w głosowaniu jawnym. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.
3. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 47.**

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

#### **§ 48.**

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.

### **Rozdział 5. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.**

#### **§ 49.**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka lub członków Zarządu.

2. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członek organów Spółdzielni oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba, że nie ponosi winy.
4. Członek organów Spółdzielni lub likwidator ponoszą odpowiedzialność karną w trybie i na zasadach szczegółowo określonych w przepisach ustawy Prawo spółdzielcze.

#### **§ 50.**

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
2. Naruszenie zakazu konkurencyjności stanowi podstawę do odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
3. Członek Rady Nadzorczej, który naruszył zakaz konkurencji określony w ust.1 zostaje przez Radę zawieszony w pełnieniu czynności, a członek Zarządu zostaje odwołany.
4. Uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej przedkłada się do wiadomości Walnego Zgromadzenia, które dokonało wyboru zawieszonoego członka i które na posiedzeniu rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia, bądź też o odwołaniu zawieszonoego członka Rady.
5. Posiedzenie organu rozstrzygającego winno się odbyć najpóźniej w terminie do 3-ch miesięcy od dnia podjęcia uchwały o zawieszeniu.

#### **§ 51.**

1. Zajmowanie się interesami konkurencyjnymi oznacza prowadzenie interesów, które są przedmiotem działalności gospodarczej Spółdzielni (interesów takiego samego rodzaju). W przypadkach sporu interpretacyjnego należy uznać za wiążącą interpretację przedstawioną przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych, do którego Spółdzielnia należy.
2. Działalnością konkurencyjną jest prowadzenie przez członka Rady lub Zarządu działalności gospodarczej we własnym imieniu i na własny rachunek, o ile działalność ta jest identyczna lub podobna do przedmiotu działalności gospodarczej Spółdzielni. Naruszeniem tego zakazu będzie również świadczenie pracy przez członka Rady lub Zarządu na podstawie umowy o pracę lub umowy cywilno-prawnej na rzecz podmiotu gospodarczego prowadzącego działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
3. Zakaz przewidziany w § 50 Statutu obejmuje również inne osoby pełniące kierownicze funkcje w Spółdzielni, mianowicie kierownika bieżącej działalności gospodarczej i jego zastępcę oraz głównego księgowego.

#### **§ 52.**

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić:

1. osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni, w tym kierownicy wyodrębnionych zakładów w ramach prowadzonej działalności gospodarczej;
2. pełnomocnicy Zarządu;
3. 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.

## Rozdział 6. Rady Osiedli

### § 53.

1. Rada Osiedla składa się z członków wybranych przez Zebrania Wyodrębnionych Nieruchomości spośród członków Spółdzielni zamieszkałych w danej nieruchomości zgodnie z zasadą, że każda nieruchomość wybiera jednego członka Rady Osiedla.
2. Kadencja Rady Osiedla trwa 4 lata i rozpoczyna się w pierwszym dniu po odbytych Zebraniach Wyodrębnionych Nieruchomości danego Osiedla, na których ustępująca Rada Osiedla składa sprawozdanie ze swej działalności. Sprawozdanie to przedstawia członek Rady Osiedla-przedstawiciel danej nieruchomości. Z tym dniem kończy się jednocześnie kadencja ustępującej Rady.
3. Uchwałę w sprawie wyboru lub odwołania członka Rady Osiedla podejmuje się w głosowaniu tajnym.
4. Posiedzenia Rady Osiedla zwołuje Przewodniczący Rady Osiedla lub w razie jego nieobecności Zastępca co najmniej raz na kwartał.

### § 54.

1. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) rezygnacji z mandatu w formie pisemnej;
  - 2) ustania członkostwa w Spółdzielni;
  - 3) zamiany mieszkania na mieszkanie położone w obrębie innej nieruchomości;
  - 4) odwołania w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów obecnych w chwili głosowania podczas obrad Zebrania Wyodrębnionej nieruchomości. Warunkiem ważności uchwały o odwołaniu członka Rady Osiedla jest jej podjęcie w obecności co najmniej 20% ogólnej liczby członków zamieszkałych w wyodrębnionej nieruchomości.

### § 55.

1. Do zakresu działania Rady Osiedla w osiedlu wyodrębnionym pod względem organizacyjnym i gospodarczym należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych osiedla w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi dotyczących nieruchomości do wspólnego korzystania,
  - 2) prowadzenie nadzoru nad Funduszem Remontowym Osiedla i Funduszem remontowym nieruchomości do wspólnego korzystania;
  - 3) opiniowanie wniosków poszczególnych wyodrębnionych nieruchomości o przyznanie środków z Funduszu Remontowego Osiedla na przejściowe finansowanie robót remontowych,
  - 4) zgłaszanie wniosków o przyznanie środków z Centralnego Funduszu Remontowego na przejściowe finansowanie robót remontowych mienia do wspólnego korzystania,
  - 5) opiniowanie wysokości opłat za korzystanie z części wspólnej wyodrębnionych nieruchomości,
  - 6) opiniowanie wniosków w sprawie dzierżawy terenów do wspólnego korzystania,
  - 7) zgłaszanie wniosków i opinii do obowiązujących regulaminów w zakresie rozliczania kosztów utrzymania i eksploatacji zasobów,
  - 8) sprawowanie nadzoru i kontroli nad działalnością administracji osiedla,
  - 9) współdziałanie z Radą Nadzorczą
  - 10) inicjowanie prac społecznych wśród mieszkańców osiedla w celu podniesienia estetyki i poprawy warunków życia mieszkańców w osiedlu,
  - 11) krzewienie kultury współżycia społecznego i propagowanie poszanowania mienia będącego wspólną własnością członków Spółdzielni,
  - 12) rozpatrywanie oraz podejmowanie uchwał w innych sprawach związanych z działalnością

osiedla.

2. Jeżeli Rada Osiedla nie została powołana na osiedlu, złożyła rezygnację, nie funkcjonuje, względnie nie wypełnia swoich obowiązków wymienionych w § 55 ust. 1 decyzją Rady Nadzorczej Zarząd przejmuje obowiązki Rady Osiedla.
3. W takim przypadku Zarząd zobowiązany jest zwołać w terminie 6-ciu tygodni Zebrania Wyodrębnionych Nieruchomości, które dokonają wyboru nowej Rady Osiedla.
4. Rada Osiedla może dobrowolnie przekazać część posiadanych przez siebie uprawnień na rzecz Zarządu lub Rady Nadzorczej Spółdzielni.
5. Rada Osiedla podejmuje uchwały zwykłą większością głosów w głosowaniu jawnym. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.
6. Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania oraz sposób podejmowania uchwał i inne sprawy organizacyjne Rady Osiedla określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **Rozdział 7. Zebrania Wyodrębnionych Nieruchomości.**

### **§ 56.**

1. Tworzy się Zebrania Wyodrębnionych Nieruchomości w ilości odpowiadającej podziałowi osiedla na poszczególne wyodrębnione nieruchomości, dokonane w oparciu o uchwały Zarządu Spółdzielni.
2. Do uprawnień Zebrania Wyodrębnionej Nieruchomości należy:
  - 1) wybieranie i odwoływanie członka Rady Osiedla wg zasad uchwalonych przez Radę Nadzorczą,
  - 2) zgłaszanie kandydata do Rady Nadzorczej,
  - 3) opiniowanie planów rzeczowo-finansowych nieruchomości,
  - 4) uchwalanie wysokości odpisów na fundusz remontowy,
  - 5) uchwalanie zmiany sposobu wykorzystania części wspólnej nieruchomości,
  - 6) zgłaszanie wniosków o przejściowe finansowanie zadań remontowych nieruchomości z Funduszy Remontowych Spółdzielni bądź kredytów bankowych.
3. W obradach Zebrania Wyodrębnionej Nieruchomości mogą brać udział tylko osobiście wszyscy mieszkańcy wyodrębnionej nieruchomości bez względu na posiadany tytuł prawny do lokalu z prawem głosu:
  - 1) przysługującym tylko członkom Spółdzielni w sprawach dot. Spółdzielni jako korporacji wg zasady, iż każdemu członkowi przysługuje jeden głos,
  - 2) przysługującym członkowi Spółdzielni i właścicielom nie będącym członkami Spółdzielni w sprawach dotyczących gospodarki nieruchomością wg zasady, iż na każdy lokal przypada jeden głos.Dopuszcza się podejmowanie decyzji w sprawach dotyczących gospodarki nieruchomością w formie pisemnego zbierania stanowiska użytkowników lokali. Rozstrzygnięcie o pozyskaniu w takiej formie decyzji następuje:
  - 1) z inicjatywy Kierownika Osiedla, jeśli uzna że tematyka sprawy wymaga poddania jej pod rozstrzygnięcie wszystkich użytkowników lokali;
  - 2) na wniosek co najmniej 20% użytkowników lokali;
  - 3) na polecenie Zarządu Spółdzielni.
4. Zebranie Wyodrębnionej Nieruchomości zwołuje Zarząd Spółdzielni.
5. Zwoływanie, obradowanie i organizacja Zebrań Wyodrębnionych Nieruchomości dokonuje się w oparciu o Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **DZIAŁ IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE**

### **§ 57.**

Od uchwał podjętych w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

### **§ 58.**

1. Od uchwał Zarządu podjętych w pierwszej instancji członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania uchwały. Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
2. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały.  
Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

### **§ 59 .**

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

### **§ 60.**

1. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. 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.

### **§ 61 .**

Od decyzji w sprawach wniosków i skarg skierowanych do organów Spółdzielni członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

### **§ 62 .**

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 21 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 7 dni.



2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania stanowiska Zarządu. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem w ciągu 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy. Stanowisko Rady Nadzorczej podjęte w trybie odwoławczym jest ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

### **§ 63 .**

Wnioski i skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu 3 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w ciągu 14 dni.

## **DZIAŁ V. ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW NA LOKALE MIESZKALNE Z ODZYSKU ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA TUTUŁU PRAWNEGO DO LOKALU**

### **Rozdział 1. Zasady ogólne**

#### **§ 64.**

1. Osoba uzyskująca spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości ustalonej na podstawie wartości rynkowej lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami. Jeżeli osoba nabyła w drodze umowy/zapisu/dziedziczenia prawo do wierzytelności z tytułu wkładu przysługującego byłemu członkowi, Spółdzielnia może zaliczyć mu na wkład mieszkaniowy środki przysługujące do zwrotu z tytułu wygasłego prawa.
2. Osoba uzyskująca spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu jest zobowiązana wnieść wkład mieszkaniowy w całości przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na uzupełnienie wkładu mieszkaniowego w formie ratalnej na warunkach finansowych określonych w umowie zawartej z członkiem.

#### **§ 65.**

Osoba ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności albo w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

## **Rozdział 2. Rozliczenia wkładów w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.**

### **§ 66.**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu z zastrzeżeniem ust.2. 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 w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal, a w przypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami, jak również:
  - 1) całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia opłat wraz z odsetkami,
  - 2) koszty określenia wartości rynkowej lokalu,
  - 3) koszty związane z ogłoszeniem przetargu,
  - 4) należne opłaty za okres eksploatacji i utrzymania lokalu, w związku z roszczeniem wynikającym z § 85,
  - 5) koszty uporządkowania lokalu i przygotowania do sprzedaży,
  - 6) należne opłaty za okres od daty przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni do dnia rozstrzygnięcia przetargowego, jeżeli należna do zwrotu wartość rynkowa lokalu zostanie określona w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię,
  - 7) koszty postępowania egzekucyjnego, o których mowa w § 114 ust. 2,
  - 8) wszelkie koszty poniesione przez Spółdzielnię na rzecz firmy windykacyjnej, a dotyczące wykonanych czynności związanych z odzyskaniem lokalu lub długu.
3. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
4. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1-2 jest opróżnienie lokalu.

### **§ 67.**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie § 118 Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 usm.
2. Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
  - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
  - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 141 ust.3 a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład

mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

5. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

### § 68.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu z zastrzeżeniem ust.2. 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 wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną 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 danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami, jak również:
  - 1) całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia opłat wraz z odsetkami,
  - 2) koszty określenia wartości rynkowej lokalu
  - 3) koszty związane z ogłoszeniem przetargu
  - 4) należne opłaty za okres eksploatacji i utrzymania lokalu,
  - 5) koszty uporządkowania lokalu i przygotowania do sprzedaży,
  - 6) należne opłaty za okres od daty przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni do dnia rozstrzygnięcia przetargowego, jeżeli należna do zwrotu wartość rynkowa lokalu zostanie określona w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię,
  - 7) koszty postępowania egzekucyjnego o których mowa w § 114 ust. 2,
  - 8) wszelkie koszty poniesione przez Spółdzielnię na rzecz firmy windykacyjnej, a dotyczące wykonanych czynności związanych z odzyskaniem lokalu lub długu.
3. Roszczenie o zwrot wkładu budowlanego jest zbywalne i podlega egzekucji.
4. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1-2 jest opróżnienie lokalu.

### **Rozdział 3. Zwrot wartości spółdzielczych praw do lokali oraz udziałów członkowskich.**

### § 69.

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercy zmarłego członka przysługuje po potrąceniu należności przypadających Spółdzielni:
  - 1) w przypadku lokatorskiego prawa do lokalu zwrot wkładu mieszkaniowego na zasadach przewidzianych w § 66 i 67,
  - 2) w przypadku własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu zwrot wartości własnościowego prawa do lokalu na zasadach przewidzianych w § 68.
2. W razie ustania członkostwa przed uzyskaniem lokatorskiego prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka, jeżeli nie uzyskali członkostwa, przysługuje zwrot kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego, po potrąceniu należności określonych w § 141 ust.6.

### § 70.

1. Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka lub z prawnym następcą osoby prawnej - dokonuje się z:
  - 1) tytułu wkładu mieszkaniowego z wartości rynkowej lokalu,
  - 2) tytułu wartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu z wartości

- rynkowej lokalu,
- 3) tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Wartością rynkową lokalu w rozumieniu ustawy jest wartość rynkowa określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010r. nr 102, poz. 651, z późn. zm.).

#### **§ 71.**

1. Zwrotu kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercy zmarłego członka lub prawnym następcą członka – osoby prawnej - dokonuje się z:
  - 1) tytułu wkładu mieszkaniowego lub budowlanego nie później niż w terminie 14 dni od daty zawarcia aktu notarialnego - umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu z nabywcą lokalu,
  - 2) tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
  - 3) tytułu udziałów w kwocie nominalnej – w terminie 30 dni po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym był członkiem, spadkobiercy zmarłego członka lub prawnym następcą członka – osoby prawnej wystąpili z żądaniem.
2. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego lub budowlanego przedawnia się z upływem 3 lat od terminu określonego w ust. 1 pkt 1.
3. Roszczenie o zwrot udziałów członkowskich przedawnia się z upływem 3 lat od terminu określonego w ust. 1 pkt 3.

### **DZIAŁ VI. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI**

#### **§ 72.**

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych w tym garaży, domów jednorodzinnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

#### **Rozdział 1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.**

##### ***Podrozdział 1.1 Postanowienia ogólne***

#### **§ 73.**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do użytkowania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone

w ustawie i w statucie Spółdzielni. Z obowiązku wniesienia wkładu zwolnione są osoby:

- 1) realizujące roszczenie o zawarcie umowy w trybie art. 16<sup>1</sup> usm,
- 2) realizujące roszczenie o zawarcie umowy w trybie art. 15 ust. 2-4 usm, o ile wykażą nabycie prawa do wkładu mieszkaniowego wniesionego przez byłego członka w drodze zapisu, umowy/dziedziczenia.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Od dnia postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 141.
7. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
8. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
9. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej.
10. 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.
11. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

### ***Podrozdział 1.2 Umowa o budowę lokalu***

#### **§ 74.**

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową - określonych w umowie
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę
  - 5) inne postanowienia określone w statucie.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

## § 75.

1. Ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) i rozliczenie kosztów budowy lokali, do których mają być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawa dokonuje się w dwóch etapach:
  - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia budowy, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
  - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię nie później niż w terminie 6 miesięcy od oddania budynku do użytkowania do umów z osobami ubiegającymi się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu:
2. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanawiane spółdzielcze lokatorskie prawa, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z osobami o których mowa w §74 , wstępnej wysokości wymaganego wkładu mieszkaniowego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
3. Jeśli wskutek nie wniesienia przez osoby, o których mowa w § 74 w terminie wymaganych wpłat na wkład Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, osoby te ponoszą pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu nie wnoszenia przez niego wpłat na wkład.

## § 76.

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię umowy o budowę danego lokalu z nowym członkiem.
4. Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, zobowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązany jest do pokrycia pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

## § 77.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu Spółdzielni lub jego następcą prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 74 ust.1 pkt. 1 i 5, 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.

## § 78.

1. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 74 w okresie oczekiwania na zawarcie umowy

o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 74, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia – zgodnie z art. 15 ust. 3 i 4 usm o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

2. Osoba, o której mowa w ust. 1 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 74.

### **Podrozdział 1.3 Wygaśnięcie lokatorskiego prawa**

#### **§ 79.**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa:
  - 1) z chwilą ustania członkostwa ,
  - 2) orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 141, za okres co najmniej 6 miesięcy, 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.
2. Z żądaniem wydania orzeczenia, o którym mowa w ust. 1 pkt. 2 występuje Zarząd Spółdzielni
3. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty wraz z odsetkami
4. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w art. 11 ust. 1<sup>1</sup> i 1<sup>2</sup> usm, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa.
6. W przypadku, o którym mowa w art. 11 ust. 1<sup>2</sup> usm, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

#### **§ 80.**

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.

#### **§ 81.**

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.
3. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo

wygasło z powodu 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, nie przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

#### **§ 82.**

1. Osobie, która przed dniem 09.09.2017r. utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje do Spółdzielni roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli przed dokonaniem spłaty całego zadłużenia nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasło

#### **§ 83.**

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypada spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, któremu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 141.

#### **§ 84.**

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

#### **§ 85.**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ust. 1<sup>1</sup> i ust. 1<sup>2</sup> usm, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Osobą bliską członka jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
3. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd



w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Zarząd Spółdzielni terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 141.

5. W przypadkach określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielnia może uznać za uzasadnioną zwłokę w przekroczeniu przez osobę uprawnioną terminu jednego roku w złożeniu pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

## **Rozdział 2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.**

### **§ 86.**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu przed dokonaniem spłaty całego wkładu budowlanego, niespłacona część wkładu staje się natychmiast wymagalna, chyba że nabywca własnościowego prawa przejmie dług do spłaty za zgodą Spółdzielni.
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 nieważna.

### **§ 87.**

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa .

### **§ 88.**

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, wówczas powinni oni:

1. W terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonania czynności prawnych związanych z wykonaniem 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 pełnomocnika.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

### **§ 89.**

1. W przypadku długotrwałych tj. powyżej 6 m-cy zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 141, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu

porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej może w trybie procesu żądać sprzedaży własnościowego prawa lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. W takim przypadku osobie tej nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

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

#### **§ 90.**

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust.1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy; Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 68 ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

#### **§ 91.**

Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka Spółdzielni 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.

#### **§ 92.**

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

#### **§ 93.**

Postanowienia §§ 86-92 stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garażach wolnostojących.

#### **§ 94.**

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa od niego wywodzą są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczania innego lokalu.

### **Rozdział 3. Odrębna własność lokalu.**

#### ***Podrozdział 3.1 Postanowienia ogólne***

#### **§ 95.**

Odrębna własność lokalu powstaje w drodze:

1. zawarcia umowy o budowę lokalu w ramach nowej inwestycji,
2. zawarcia umowy przeniesienia przez Spółdzielnię na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze

- lokatorskie prawo do lokalu prawa własności tego lokalu,
3. zawarcia umowy przeniesienia przez Spółdzielnię na rzecz członka, któremu przysługuje własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego prawa własności tego lokalu,
  4. zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu z nabywcą lokalu wyłonionym w drodze przetargu ogłoszonego przez Spółdzielnię w trybie wynikającym z § 118.

### **Podrozdział 3.2 Umowa o budowę**

#### **§ 96.**

1. Z osobą ubiegającą 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 tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę,
  - 6) zobowiązanie do poniesienia kosztów zawarcia aktu notarialnego i założenia księgi wieczystej,
  - 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji,
  - 8) inne postanowienia określone w statucie.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w ust 1 i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 96, powstaje „ekspektatywa własności”. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
4. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
5. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### **§ 97.**

1. Ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) i rozliczenie kosztów budowy lokali, do których mają być ustanowione prawa odrębnej własności dokonuje się w dwóch etapach:
  - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia budowy, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
  - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię nie później niż w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania do umów z osobami ubiegającymi się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.
2. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanawiane prawa odrębnej własności, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z osobami o których mowa w § 96, wstępnej wysokości wymaganego wkładu budowlanego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

3. Jeśli skutek nie wniesienia przez osoby, o których mowa w § 96 w terminie wymaganych wpłat na wkład Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, osoby te ponoszą pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu nie wnoszenia przez niego wpłat na wkład.

#### **§ 98.**

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu budowlanego zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię umowy o budowę danego lokalu z nową osobą.
4. Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem prawa odrębnej własności lokalu, osoba, z którą Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, zobowiązana jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązany jest do pokrycia pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

#### **§ 99.**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 96 ust 1.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 96 ust. 1 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 96 ust. 2, 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 postanowią w umowie inaczej.

#### **§ 100.**

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 96 albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie w terminie 2 miesięcy od uzyskania tego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 96 które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 141.

#### **§ 101.**

Przeniesienie własności lokalu, o którym mowa w § 96 na rzecz osoby nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

## § 102.

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które 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

## § 103.

Przepisy §§ 96-102 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

## § 104.

Ustanowienie odrębnej własności lokalu wymaga zachowania formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności.

## § 105.

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art.42 ustawy-Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

## § 106.

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale, tj. powyżej 6 m-cy z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

## **Rozdział 4. Najem lokali mieszkalnych i użytkowych**

### § 107.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne będące własnością Spółdzielni :
  - 1) wolne w sensie prawnym ,
  - 2) wybudowane z przeznaczeniem na wynajem.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 osobom fizycznym lub osobom prawnym.

### § 108.

Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni mieszkaniowej mają odpowiednie zastosowanie przepisy ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz. U. z 2005r. Nr 3, poz. 266 ze zm.).

### **§ 109.**

W przypadku podjęcia przez Spółdzielnię decyzji o sprzedaży wynajmowanego lokalu osobie, której lokal został oddany w najem przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży wynajmowanego lokalu z pominięciem procedury przetargu, po wpłacie wartości rynkowej lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

### **§ 110.**

Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych i zawierania umów najmu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **§ 111.**

1. Najem lokalu użytkowego ma charakter wolnorynkowy, jest kształtowany zasadą swobody umów i podlega tylko ograniczeniom wynikającym z Kodeksu cywilnego.
2. Najemcy lokali są zobowiązani wносить na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalone wg zasad kreślonych w umowach najmu.
3. Umowa najmu określa również zasady wnoszenia opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania, podgrzania i dostawy wody oraz odprowadzenia nieczystości ciekłych.

### **§ 112.**

Szczegółowe zasady użytkowania lokali użytkowych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **Rozdział 5. Używanie lokali.**

### **§ 113.**

1. Uzyskany przez członka lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub instalacji sanitarnej i elektrycznej.

### **§ 114.**

1. W przypadku przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni na osobach dokonujących przekazania lokalu ciąży obowiązek opróżnienia lokalu oraz uporządkowania i przygotowania lokalu do sprzedaży w zakresie określonym w regulaminie zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą oraz wymeldowania wszystkich osób zameldowanych na pobyt stały lub czasowy w lokalu.
2. W przypadku podjęcia przez Spółdzielnię czynności w celu odzyskania lokalu w trybie postępowania egzekucyjnego, koszty poniesione w związku z tym postępowaniem, w tym również związane z zabezpieczeniem strony technicznej i logistycznej czynności związanych z opróżnieniem lokalu oraz uporządkowaniem i przygotowaniem lokalu do sprzedaży obciążają osobę, której przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu lub osobę faktycznie korzystającą z lokalu.

## **§ 115.**

Rada Nadzorcza może- na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości - ustalić zwiększenie obciążenia za lokale użytkowe o statusie własnościowego prawa i odrębnej własności, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

## **DZIAŁ VIII ZASADY DYSPONOWANIA LOKALAMI MIESZKALNYMI**

### **Rozdział 1. Lokale mieszkalne z nowych inwestycji**

#### **§ 116.**

Podjęcie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą Spółdzielni ich założeń rzeczowo-finansowych oraz określeniu kręgu osób na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizacji inwestycji.

#### **§ 117.**

1. Przed rozpoczęciem zadania inwestycyjnego Spółdzielnia ogłasza nabór osób do podpisania umowy o budowę lokalu w nowobudowanych budynkach mieszkalnych i ustanowienie:
  - 1) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
  - 2) prawa odrębnej własności.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1 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.

### **Rozdział 2. Lokale mieszkalne z odzysku**

#### **§ 118.**

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wolny w sensie prawnym, może być zadysponowany na warunkach prawa odrębnej własności. Spółdzielnia z zastrzeżeniem art. 15 i 16<sup>1</sup> usm ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu i przekazania lokalu wolnego w sensie prawnym do dyspozycji Spółdzielni, przetarg na zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu Spółdzielnia ogłasza po upływie roku od daty wygaśnięcia prawa.
3. Spółdzielnia może ogłosić przetarg, przed upływem terminu określonego w ust. 2, jeżeli osoba uprawniona do zdania lokalu po byłym członku złoży oświadczenie o braku osób uprawnionych do wystąpienia z roszczeniem, o którym mowa w § 85 ust.1-2.
4. Warunkiem ogłoszenia przetargu jest wymeldowanie wszystkich osób z lokalu przekazanego do dyspozycji Spółdzielni.

### **§ 119.**

1. Zawiadomienie o przetargu Spółdzielnia podaje się do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej, wywieszenie ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni.
2. Ogłoszony przez Spółdzielnię przetarg, o którym mowa w ust. 1 może mieć formę:
  - 1) przetargu nieograniczonego ustnego (licytacji),
  - 2) przetargu na wybór oferty pisemnej z jednorazową wpłatą ceny nabycia prawa odrębnej własności lokalu
  - 3) przetargu na wybór oferty pisemnej z ratalną wpłatą ceny nabycia prawa odrębnej własności lokalu
3. Ceną wywoławczą do przetargu jest szacunkowa wartość praw do lokalu mieszkalnego określona przez rzeczoznawcę majątkowego.
4. Wylicytowana w postępowaniu przetargowym cena jest wartością rynkową podlegająca rozliczeniu z osobą uprawnioną
5. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
6. Koszty zawarcia umowy notarialnej ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia własności lokalu oraz sprzedaży lokalu na rzecz osoby wyłonionej w przetargu ponosi nabywca lokalu.

### **§ 120.**

Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:

- 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16<sup>1</sup> usm,
- 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 usm, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

### **§ 121.**

Od następnego dnia po rozstrzygnięciu przetargu lokal jest postawiony do dyspozycji nabywcy i od tego dnia uiszcza on opłaty, o których mowa w § 141.

### **§ 122.**

Tryb i zasady postępowania przetargowego określa regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

## **DZIAŁ IX ZAMIANA LOKALI MIESZKALNYCH**

### **§ 123.**

1. Spółdzielnia umożliwia członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych między sobą oraz osobami zajmującymi lokale w budynkach nie stanowiących własności Spółdzielni, w szczególności:
  - 1) członkom, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych,
  - 2) członkowi, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego z osobą, która posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu albo dom jednorodzinny,
  - 3) członkowi, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie z osobą zajmującą lokal mieszkalny



- będący w administracji innego dysponenta.
2. Zamiana mieszkania między członkiem Spółdzielni a najemcą lokalu pozostającego w administracji innego dysponenta, uzależniona jest od wyrażenia zgody przez dysponenta tego lokalu.
  3. Spółdzielnia na wniosek członka i w granicach istniejących możliwości może dokonać zamiany mieszkania na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na inny lokal o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa.
  4. Realizacja zamiany, której przedmiotem jest spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu następuje poprzez zawarcie z członkiem lub osobą, która zajmowała lokal będący własnością innego dysponenta, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu po uprzednim wniesieniu wymaganego wkładu mieszkaniowego. Z obowiązku wniesienia wkładu wyłączeni są członkowie dokonujący zamiany w drodze umowy cywilnej, o ile prawo do wymaganego wkładu mieszkaniowego nabywają na podstawie aktu notarialnego.

## **DZIAŁ X. PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI**

### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne.**

#### **§ 124**

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na członka własność lokalu.

#### **§ 125.**

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

#### **§ 126.**

Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w §§ 124-125 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

#### **§ 127.**

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla zrealizowania złożonych przez członków wniosków o przeniesienie własności lokali.
2. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia własności lokali powinny być rozliczane na członków, wnioskujących o przeniesienie na nich własności lokali. Szczegółowe zasady rozliczania tych kosztów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 128.**

Członek, na rzecz którego ma nastąpić ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie jego własności zobowiązany jest do pokrywania kosztów związanych z przygotowaniem dokumentacji niezbędnej do zawarcia umowy notarialnej. W szczególności koszty te dotyczą: odpisu księgi wieczystej nieruchomości, wypisu i wyciągu z rejestru gruntów, wypisu z ewidencji budynków. Wysokość opłaty określa Rada Nadzorczą w drodze uchwały.

## § 129

1. Członek wnoszący o zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego.
2. Termin o którym mowa w ust. 1 nie może być krótszy niż 14 dni od zawiadomienia o rozpatrzeniu wniosku członka o przeniesienie własności lokalu.

## § 130.

1. Jeśli do zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnoszący o zmianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu. Dopuszcza się ustalenie wartości prawa własności lokalu w drodze negocjacji pomiędzy wnoszącym a Spółdzielnią w celu zawarcia umowy przeniesienia jego własności.
2. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę na rzecz, której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Wysokość kosztów, o których mowa w ust.2 określa usm oraz ustawa o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

## **Rozdział 2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.**

## § 131.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po uregulowaniu przez niego przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu zobowiązań finansowych określonych przepisami z ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych,:
  - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1, usm, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt.2;
  - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków;
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat określonych w § 141.
2. Umowa przeniesienia własności lokalu powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie aktu notarialnego.

## § 132.

Uprawnienie, o którym mowa w § 124, nie przysługuje:

- 1) członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, których koszt budowy sfinansowany został środkami z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego;
- 2) członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali w domach dla inwalidów, osób samotnych i innych domach o specjalnym przeznaczeniu.  
Wykaz tych domów ustala Rada Nadzorcza.

### § 133.

Wpływy z wpłat, o których mowa w § 131 ust. 1 pkt. 2, przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal.

### § 134.

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 131 jeżeli brak jest osób uprawnionych; małżonka, dzieci i innych osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, 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 usm, dotyczącego rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

### § 135.

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 lokatorskie prawo do tego lokalu.

**Rozdział 3. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego w tym garażu lub udziale we współwłasności garażu wielostanowiskowego.**

### § 136.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego w tym garażu lub udziale we współwłasności garażu wielostanowiskowego, Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przed podpisaniem aktu notarialnego:
  - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust 1 i 1<sup>1</sup> usm.
2. Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego w tym garażu lub udziale we współwłasności garażu wielostanowiskowego, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym, w art. 17<sup>14</sup> lub 17<sup>15</sup> usm ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności mieszkalnego lub użytkowego w tym garażu lub udziale we współwłasności garażu wielostanowiskowego. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego w tym garażu lub udziale we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

### § 137.

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo osobie niebędącej członkiem przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub

użytkowego w tym garażu lub udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, powstałą w wyniku zawarcia umowy.

### **§ 138.**

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego, księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24<sup>1</sup>ust. 2 Ustawy z dnia 6 lipca 1982r. O księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001r. Nr 124, poz. 1361 i nr 125, poz. 1368 oraz z 2002r. Nr 169, poz. 1387).

### **§ 139.**

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, albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

### **§ 140.**

Dla istniejących w dniu 24 kwietnia 2001r. praw do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 2<sup>1</sup>ustanowionej ustawą z dnia 19 grudnia 2002r. o zmianie ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw. Do czasu przeniesienia własności na rzecz członka Spółdzielni mają zastosowanie zasady:

- 1) Jeżeli prawo do domu jednorodzinnego 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 domu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela. Pełnomocnik (przedstawiciel) uprawniony jest do brania udziału w walnym zgromadzeniu.
- 2) W razie śmierci jednego z małżonków, którym prawo do domu jednorodzinnego przysługiwało wspólnie, przepis pkt. 1 stosuje się odpowiednio.
- 3) Po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów budowy i ostatecznym ustaleniu wkładów budowlanych, wniesieniu przez członków tych wkładów bądź też ich części i przejęciu zobowiązań Spółdzielni pokrywających resztę należności z tytułu wkładów Spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek.
- 4) Przeniesienie własności domu może nastąpić także na rzecz spadkobierców członka lub małżonków, jeżeli prawo do domu przysługuje im obojgu.
- 5) Członkowie, oprócz wkładu budowlanego, obowiązani są pokryć koszty przeniesienia własności domu, a także udział w kosztach likwidacji Spółdzielni, o ile przeniesienie własności następuje w ramach postępowania likwidacyjnego.

## DZIAŁ XI. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

### § 141.

1. Zasady ustalania opłat za lokale określają przepisy usm oraz innych ustaw obowiązujących w tym zakresie.
2. Użytkownikami lokali zobowiązanymi do uiszczania opłat zgodnie z postanowieniami Statutu są:
  - 1) członkowie Spółdzielni posiadający lokatorskie lub własnościowe prawo do zajmowanego lokalu oraz posiadający prawo do odrębnej własności lokalu,
  - 2) osoby niebędące członkami Spółdzielni posiadające własnościowe prawo do lokalu lub prawo do odrębnej własności lokalu,
  - 3) osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego,
  - 4) najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych.
3. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów:
  - związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
  - związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - dostawy centralnego ogrzewania i podgrzewania wody,
  - dostawy mediów, w tym: dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu odpadów komunalnych, przez uiszczanie comiesięcznych opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
4. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów:
  - związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
  - związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - dostawy centralnego ogrzewania i podgrzewania wody,
  - dostawy mediów, w tym: dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu odpadów komunalnych, przez uiszczanie comiesięcznych opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.Osoby niebędące członkami Spółdzielni nie korzystają z pożytków z działalności Spółdzielni.
5. Właściciele lokali będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów:
  - związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
  - związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
  - związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - dostawy centralnego ogrzewania i podgrzewania wody,
  - dostawy mediów, w tym: dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu odpadów komunalnych, przez uiszczanie comiesięcznych opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
6. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 3 albo ust. 5.
7. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów:

- związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

Obowiązki te wykonują przez uiszczanie comiesięcznych opłat zgodnie z postanowieniami Statutu. Osoby niebędące członkami Spółdzielni nie korzystają z pożytków z działalności Spółdzielni.

8. Osoby zajmujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego wnoszą odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu oraz opłaty niezależne od Spółdzielni
9. Najemcy lokali są zobowiązani wносить na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalone wg zasad określonych w umowach najmu. Najemcy lokali są zobowiązani także do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy mediów, w tym: dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu odpadów komunalnych.
10. Członkowie oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni zajmujące lokale spółdzielcze są zobowiązane do spłaty kredytów zaciągniętych na budowę ich lokali.
11. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.
12. Mienie Spółdzielni stanowią w szczególności:
  - 1) mienie ogólne – nieruchomości stanowiące spółdzielczy zasób mieszkaniowy, oraz mienie służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności administracyjnej, społecznej, oświatowo – kulturalnej i innej, zabudowane budynkami oraz innymi urządzeniami wraz z gruntami przynależnymi,
  - 2) mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania – nieruchomości, budowle, mała architektura, tereny rekreacyjne i zieleń, drogi, chodniki, oświetlenie terenu, ogólnodostępne miejsca parkingowe, place zabaw, boisko, infrastruktura techniczna, będące własnością Spółdzielni, służące użytkownikom lokali, bez względu na faktyczne korzystanie z tego mienia.
13. Osoby wymienione w ust. 3-9 mają obowiązek składania i aktualizacji oświadczeń o ilości osób faktycznie korzystających z lokalu w celu ustalania opłat za wywóz odpadów komunalnych.
14. Wysokość opłat, o których mowa:
  - 1) w ust. 3,4,5 i 7 jest ustalana na podstawie planów rzeczowo-finansowych zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą i odpowiedniego regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni,
  - 2) w ust. 10 jest ustalana na podstawie przepisów dotyczących zasad i warunków spłaty kredytów mieszkaniowych.
15. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 3,4,5 i 7 obejmują w szczególności:
  - 1) opłatę za wieczyste użytkowanie gruntu i podatek od nieruchomości (nie dotyczy właścicieli posiadających prawo odrębnej własności),
  - 2) koszty administrowania i zarządzania nieruchomością,
  - 3) odpisy na fundusz remontowy i koszty konserwacji,
  - 4) koszty eksploatacji dźwigów, domofonów, węzłów cieplnych,
  - 5) ubezpieczenia nieruchomości, podatki i inne opłaty publiczno-prawne,
  - 6) wywozu nieczystości stałych i utrzymania porządku,
  - 7) funkcjonowanie infrastruktury towarzyszącej,
16. Koszty eksploatacji i utrzymania rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu wyodrębnionego w nieruchomości.
17. Za powierzchnię użytkową lokalu przyjmuje się powierzchnię pomieszczeń służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem budynku (lub jego wydzielonej części) na wszystkich kondygnacjach. Składa się ona z powierzchni podstawowej i pomocniczej. Powierzchnia użytkowa lokalu określana jest na podstawie Polskiej Normy PN-70/B-02365.
18. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości do wspólnego korzystania rozlicza się w obrębie

danego osiedla.

19. Koszty eksploatacji i utrzymania w nieruchomości wielobudynkowej urządzeń służących tylko dla użytkowników jednego budynku (wydzielonej części budynku) rozlicza się na użytkowników tego budynku (wydzielonej części budynku) lub zgodnie z postanowieniami odpowiedniego regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
20. Koszty dostawy do budynku energii cieplnej oraz wody i odprowadzenia nieczystości ciekłych rozliczane są na podstawie odpowiednich regulaminów uchwalanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
21. Dopuszcza się inną możliwość rozliczania kosztów w stosunku do:
  - 1) zasad określonych w § 141 ust. 16 dla kosztów związanych z eksploatacją wind, domofonów, wywozu nieczystości oraz kosztów administrowania i zarządzania nieruchomością,
  - 2) zasad określonych w § 141 ust. 23.
  - 3) kosztów eksploatacji i utrzymania części terenów zewnętrznych wyodrębnionych nieruchomości;W takich przypadkach zasady rozliczeń określają odpowiednie regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
22. Przez opłaty niezależne od Spółdzielni rozumie się w szczególności opłaty za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, wywozu odpadów komunalnych a także podatki i opłaty publiczno-prawne.
23. Koszty utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni będącego siedzibą jednostek organizacyjnych Spółdzielni funkcjonującego na rzecz poszczególnych osiedli, rozlicza się w ramach danego osiedla. Natomiast mienie funkcjonujące na rzecz całej Spółdzielni rozlicza się w ramach Spółdzielni.
24. Osoby prowadzące w lokalu mieszkalnym działalność gospodarczą zobowiązane są ponosić dodatkową opłatę w wysokości wynikającej z kalkulacji wszelkich kosztów związanych z zakresem i rodzajem prowadzonej działalności.

#### **§ 142.**

1. Koszty niebędące kosztami eksploatacji i utrzymania wynikające z realizacji potrzeb określonej grupy członków obciążają bezpośrednio tych członków.
2. Za opłaty, o których mowa w § 141 ust.3-5 i 7 solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali odpowiadają:
  - 1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu,
  - 2) osoby faktycznie korzystające z lokalu.
3. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 2, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
4. Osoby, które swoje prawa wywodzą od członka zobowiązane są do zawiadomienia Spółdzielni o zgonie członka w terminie do 30 dni o od daty zgonu.
5. Od następnego miesiąca przypadającego po upływie terminu, o którym mowa w ust.4 Spółdzielnia nalicza opłatę za mieszkanie bez uwzględnienia pożytków z mienia Spółdzielni.

#### **§ 143.**

Obowiązki Spółdzielni i członków oraz użytkowników lokali w zakresie utrzymania lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z osobami zwalnającymi lokale określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

## § 144.

1. Opłaty, o których mowa w § 141 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 20 każdego miesiąca, natomiast opłaty za wodę i inne świadczone usługi w terminach określonych w dokumentach rozliczeniowych.  
Za datę zapłaty uznaje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Spółdzielni.
2. Obowiązek uiszczenia opłat powstaje z dniem protokolarnego przekazania członkowi lokalu do dyspozycji przez administrację osiedla, a ustaje z dniem protokolarnego przekazania lokalu administracji osiedla; jeśli należna do zwrotu członkowi lub osobom uprawnionym wartość rynkowa lokalu zostanie określona w drodze przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię to obowiązek uiszczania opłat ustaje z dniem rozstrzygnięcia przetargu. W przypadku wygrania przetargu, o którym mowa w § 118 obowiązek wnoszenia opłat przez nabywcę powstaje od następnego dnia po rozstrzygnięciu przetargu.  
W przypadku przekazania lokalu nie odnowionego w zakresie określonym w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą obowiązek uiszczenia opłaty za mieszkanie ustaje z dniem wykonania odnowienia lokalu przez Spółdzielnię, jednak nie dłużej niż z upływem 30 dni od przekazania lokalu.
3. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za opóźnienie w zapłacie. W indywidualnych, szczególnie uzasadnionych przypadkach, Zarząd na podstawie regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą może podjąć decyzję o częściowych lub całkowitym umorzeniu odsetek
4. Użytkownik lokalu nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu.
5. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 141 ust.3-5 i 7 , co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, poprzez wywieszenie w gablotach klatek schodowych budynków mieszkalnych informacji o zmianie wysokości opłat jednostkowych. Wygenerowane z systemu informatycznego indywidualne zawiadomienia o zmianie wysokości opłat wraz z uzasadnieniem są wydrukem komputerowym nie wymagającym podpisu i dostarczane są użytkownikom lokali mieszkalnych do skrzynek oddawczych przynależnych do lokalu.  
W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 141 , co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
6. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawo do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
7. Opłaty, o których mowa w § 141 w ust. 3-7 przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
8. Rada Nadzorcza w drodze uchwały określa zasady pobierania opłat za dodatkowe czynności wykonywane przez służby Spółdzielni na rzecz użytkownika lokalu, a nie związane z bieżącą działalnością Spółdzielni.

## DZIAŁ XII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

### Rozdział 1. Zasady ogólne

## § 145.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego na zasadach rozrachunku gospodarczego, przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.



2. Działalność finansowa Spółdzielni określona jest w:
  - 1) ustawie z dnia 16.09.1982r. - prawo spółdzielcze z późniejszymi zmianami,
  - 2) ustawie z dnia 15.12.2000r. - o Spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami,
  - 3) ustawie z dnia 29.09.1994r.- o rachunkowości z późniejszymi zmianami,
  - 4) ustawie z dnia 02 lipca 2004r. o swobodzie działalności gospodarczej,
  - 5) ustawach podatkowych,
  - 6) ustawach o ubezpieczeniach społecznych,
  - 7) statucie i regulaminach wewnętrznych.
3. Działalność Spółdzielni jest finansowana ze środków własnych, które mogą być uzupełnione kredytem bankowym, pożyczką i innymi środkami finansowymi (dotacje, darowizny).
4. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, określonej przez Walne Zgromadzenie.

Jeśli zaciągany kredyt, pożyczka ma być zabezpieczony hipoteką na nieruchomości Spółdzielni, to zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu, pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
5. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów rzeczowo - finansowych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.
6. Rokiem obrotowym Spółdzielni jest rok kalendarzowy.
7. Spółdzielnia rozlicza:
  - 1) różnicę między kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię a przychodami z opłat w tych nieruchomościach – bezwynikowo, co oznacza, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tych nieruchomości w roku następnym;
  - 2) pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służące pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej;
  - 3) dochody z własnej działalności gospodarczej, po opodatkowaniu – zgodnie z odrębnymi uregulowaniami zatwierdzonymi przez Radę Nadzorczą; przy podziale dochodu przyjmuje się stan powierzchni użytkowej lokali członków Spółdzielni na ostatni dzień roku kalendarzowego, którego podział dotyczy.
  - 4) koszty dostawy wody – rozliczając różnicę wskazań między wodomierzem głównym a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych przy punktach czerpalnych wody – po zakończeniu przyjętego okresu rozliczeniowego;
  - 5) koszty dostawy ciepła - po zakończeniu przyjętego okresu rozliczeniowego.

Rozliczenie kosztów dostawy ciepła oraz wody odbywa się zgodnie z przepisami odrębnych ustaw oraz postanowieniami właściwych regulaminów.
8. Pożytki i inne dochody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia przeznacza na:
  - 1) pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem mienia Spółdzielni,
  - 2) pokrycie kosztów działalności eksploatacyjnej nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni – proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali członków Spółdzielni,
  - 3) pokrycie kosztów administrowania i zarządzania Spółdzielnią w części bezpośrednio nie sfinansowanej przez członków,
  - 4) na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
  - 5) pokrycie kosztów związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną,
  - 6) zasilenie funduszu zasobowego.
9. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczanie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust.1, 2, 4 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych,
  - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego.

10. Uzyskane dochody Spółdzielnia gromadzi się na poziomie:
  - 1) całej Spółdzielni,
  - 2) poszczególnych osiedli,
  - 3) wyodrębnionych nieruchomości.
11. Dochody gromadzone na poziomie Spółdzielni w szczególności obejmują:
  - 1) dochody z wynajmowania lokali użytkowych i garaży,
  - 2) dochody z dzierżaw terenów stanowiących mienie do wspólnego korzystania i służebności gruntowe w zakresie tego mienia,
  - 3) dochody z wynajmowania lokali mieszkalnych,
  - 4) dochody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych lub praw do tych lokali,
  - 5) dochody z udostępnienia terenu Spółdzielni w celu wykonania robót oraz z opłat za uzgodnienia projektowe.
12. Dochody gromadzone na poziomie poszczególnych osiedli w szczególności obejmują:
  - 1) dochody ze sprzedaży usług remontowych, konserwacyjnych i innych wykonywanych przez pracowników danego osiedla,
  - 2) dochody z wynajmowania pomieszczeń administracji osiedlowych.
13. Dochody gromadzone na poziomie wyodrębnionych nieruchomości w szczególności obejmują:
  - 1) dochody z dzierżaw terenów wchodzących w skład wyodrębnionej nieruchomości,
  - 2) dochody z dzierżaw elementów i części budynków na potrzeby innej działalności,
  - 3) dochody z wynajmowania wnek korytarzowych i innych pomieszczeń budynku niezaliczanych do lokali użytkowych,
  - 4) dochody z najmu miejsc postojowych usytuowanych na wyodrębnionej nieruchomości,
  - 5) inne dochody związane z udostępnieniem elementów lub wyposażenia budynku lub terenu nieruchomości,
  - 6) dochody udostępnienia powierzchni budynków pod reklamy.
14. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności w funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.

## **Rozdział 2. Fundusze Spółdzielni i ich przeznaczenie**

### **§ 146**

#### **1. Fundusze podstawowe:**

- 1) Fundusz udziałowy – Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień 09.09.2017r tj. na dzień wejścia w życie ustawy o zmianie ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych z 20.07.2017r Dz. Ustaw poz.1596, ustawy Kodeks postępowania Cywilnego oraz ustawy Prawo Spółdzielcze.
- 2) Fundusz zasobowy – stanowi on własność ogólnospółdzielczą, jest zasadniczym źródłem finansowania działalności gospodarczej Spółdzielni, służy na pokrycie ewentualnych strat bilansowych. Jest funduszem niepodzielnym, nie jest wypłacany członkom w przypadku wystąpienia ze Spółdzielni względnie jej likwidacji.

Fundusz tworzony jest z:

- podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni
- umorzenia kredytów i pożyczek zaciągniętych na budowę lokali
- nieodpłatnego przyjęcia środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych
- równowartości skutków wzrostu wartości środków trwałych w wyniku przeszacowania, sfinansowanych funduszem zasobowym
- innych zwiększeń i wpłat

Fundusz ulega zmniejszeniom na skutek:

- umorzenia środków trwałych finansowanych funduszem zasobowym
  - finansowania budowy lokali stanowiących mienie Spółdzielni
  - pokrycia straty bilansowej Spółdzielni
  - innych zmniejszeń i wypłat
- 3) Fundusze wkładów mieszkaniowych i budowlanych przeznacza się na pokrycie kosztów budowy lokali.

Fundusze tworzone są:

- z wpłat członków Spółdzielni na pokrycie kosztów budowy wnoszonych przez członków Spółdzielni na rzecz których ustanowiono lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu
- ze spłaty kredytów zaciągniętych na budownictwo mieszkaniowe
- waloryzacji wkładów w związku ze zdaniem lokalu do Spółdzielni
- z innych zwiększeń i wpłat

Fundusze zmniejszają się o:

- wartość zwrotu wkładów lokali przekazanych do Spółdzielni
  - umorzenie wartości środków trwałych sfinansowanych wkładami mieszkaniowymi lub budowlanymi
  - inne zmniejszenia zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami
- 4) Fundusz aktualizacji aktywów i pasywów przeznaczony jest do ewidencji różnic z aktualizacji wyceny środków trwałych oraz wkładów w mieszkaniowych i budowlanych.

2. Fundusze celowe:

- 1) Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych
- 2) Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych

Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze celowe, o ile określają to odrębne przepisy. Decyzję w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza w drodze uchwały.

## § 147.

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych finansowane są remonty i ulepszenia tych zasobów.

W Spółdzielni w ramach funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych wyodrębnia się:

- 1) centralny fundusz remontowy,
- 2) osiedlowy fundusz remontowy,
- 3) fundusz remontowy wyodrębnionych nieruchomości,
- 4) fundusz remontowy nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania,
- 5) fundusz remontowy lokali użytkowych w najmie.

2. Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych tworzony jest z:

- 1) odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- 2) dochodów Spółdzielni osiągniętych z własnej działalności gospodarczej,
- 3) kredytów bankowych,
- 4) innych wpływów.

3. Dopuszcza się możliwość przejściowego finansowania kosztów remontów wyodrębnionych nieruchomości i nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania, na zasadach ustalonych przez Radę Nadzorczą.

4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym zasobów mieszkaniowych określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

5. Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych tworzony jest na podstawie ustawy z dn. 04.03.1994r o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych, z późniejszymi zmianami. Przeznaczony jest na finansowanie działalności socjalnej organizowanej na rzecz pracowników i innych osób uprawnionych.

Fundusz tworzony jest z:

- 1) corocznego odpisu podstawowego naliczanego w stosunku do planowanej przeciętnej liczby zatrudnionych, skorygowanej w końcu roku do faktycznej przeciętnej liczby zatrudnionych,
- 2) opłat osób korzystających ze świadczeń,
- 3) odsetek od środków funduszu,
- 4) wpływów z oprocentowania pożyczek mieszkaniowych,
- 5) innych wpływów określonych ustawą,

Środki funduszu mogą być przeznaczone w szczególności na:

- 1) dofinansowanie do różnych form wypoczynku,
  - 2) pomoc finansową i rzeczową,
  - 3) dofinansowanie do imprez kulturalnych i usług turystycznych,
  - 4) dofinansowanie do usług sportowo-rekreacyjnych,
  - 5) udzielanie pomocy w formie pożyczek na remonty mieszkań i domów jednorodzinnych.
6. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania zakładowym funduszem świadczeń socjalnych określa odrębny regulamin zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

### **Rozdział 3. Rachunkowość Spółdzielni**

#### ***Podrozdział 3.1 Rachunkowość***

##### **§ 148.**

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do prowadzenia rachunkowości zgodnie z unormowaniami wynikającymi z ustawy o rachunkowości i ustaw podatkowych.
2. Przyjęte zasady rachunkowości w Spółdzielni określa Polityka Rachunkowości, która zawiera również:
  - 1) wykaz kont syntetycznych,
  - 2) wykaz kont analitycznych,
  - 3) opis zasad funkcjonowania kont.

#### ***Podrozdział 3.2 Sprawozdawczość finansowa.***

##### **§ 149.**

1. Spółdzielnia sporządza na podstawie prowadzonej ewidencji księgowej okresową sprawozdawczość finansową, określoną odrębnymi przepisami.
2. Po zakończeniu okresu obrotowego Spółdzielnia sporządza sprawozdanie finansowe, w terminie i zakresie zgodnym z ustawą o rachunkowości.
3. Sprawozdanie finansowe podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości przez biegłych rewidentów. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania na wniosek Zarządu dokonuje Rada Nadzorcza. Wyniki badania, biegły rewident omawia na wspólnym posiedzeniu Zarządu i Rady Nadzorczej. Następnie Zarząd przedkłada sprawozdanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu.
4. Sprawozdanie finansowe wyklada się w siedzibie Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z nim.

## DZIAŁ XIII ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

### § 150.

- Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana wg wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
- Uchwała, o której mowa w ust.1, nie narusza przysługującym członkom spółdzielczych praw do lokali.
- Spółdzielnia wyłącznie w przypadku:
  - podjęcia przez właścicieli na podstawie art.24<sup>1</sup> ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a także
  - wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomościrozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
- Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 14 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok w którym zaistniały okoliczności, o których mowa w ust.3.
- Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.
- Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego niewykorzystanego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości, o której mowa w ust.3.
- Właściciele lokali nie są uprawnieni do innych roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.

### § 151.

- Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.
- Umowa , o której mowa w ust.1 może być zawarta w formie ustnej lub pisemnej.

### § 152.

- Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.
- Spółdzielnia w terminie 14 dni od wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości. Skutecznie zawiadomienia dokonuje się poprzez wrzucenie kopii zawiadomienia do skrzynek oddawczych właścicieli lokali.
- W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana wg wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art.27 ustawy o Spółdzielniach

mieszkaniowych.

Do podjęcia stosownej uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust.1a, art.31 i art.32 ustawy o własności lokali.

### **§ 153.**

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem § 153 ust. 2 i 3 Statutu.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jako zarząd powierzony, o którym mowa w art.18 ust.1 ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem art.24<sup>1</sup> i art.26 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art.22 oraz art.29 ust.1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
3. Przez czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w zakresie ust.2 rozumie się wyłącznie:
  - 1) zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej;
  - 2) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzanie tym lokalem oraz zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego;
  - 3) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej;
  - 4) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej.
4. Odpowiednie stosowanie przepisów ustawy o własności lokali określonych w § 153 Statutu nie narusza kompetencji organów Spółdzielni.
5. Z żądaniem, o którym mowa w art.16 ust.1 ustawy o własności lokali występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

## **DZIAŁ XIV POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

### **§ 154.**

1. Spółdzielnia kieruje do użytkowników lokali korespondencję poprzez:
  - dostarczenie przez służby Spółdzielni do skrzynki oddawczych przynależnych do lokalu
  - za pośrednictwem poczty polskiej listem zwykłym bądź poleconym lub za potwierdzeniem odbioru
2. Przez korespondencję rozumie się w szczególności:
  - zawiadomienie o wysokości opłat/faktury
  - wezwania do zapłaty
  - zawiadomienie o rozliczeniu kosztów mediów
  - zawiadomienia kierowane indywidualnie do użytkowników lokali, których doręczenie przewidują postanowienia Statutu
  - inne pisma kierowane w indywidualnych sprawach.
3. Korespondencja kierowana do Zarządu bądź imiennie do poszczególnych członków Zarządu przekazywana jest do realizacji odpowiednim służbom Spółdzielni, które w ramach posiadanych kompetencji obowiązane są do udzielania pisemnych informacji.

### **§ 155.**

W sprawach nie unormowanych w niniejszym Statucie mają zastosowanie przepisy ustaw:

- prawo spółdzielcze,
- o Spółdzielniach mieszkaniowych,
- o własności lokali,
- oraz obligatoryjne przepisy innych ustaw.

#### **§ 156.**

Podział, łączenie, likwidacja i upadłość Spółdzielni odbywa się w trybie i na zasadach określonych w ustawie – Prawo spółdzielcze oraz w innych obligatoryjnych przepisach prawa.

#### **§ 157.**

Zmieniona treść Statutu została uchwalona przez Walne Zgromadzenie Członków Uchwałą nr....., które odbyło się w dniach 22-24 maja 2018r.

Treść niniejszego Statutu zastąpi dotychczasowa treść Statutu i będzie obowiązywała od dnia ujawnienia przez Sad Rejestrowy zmian w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

Sekretarz  
Walnego Zgromadzenia Członków

Przewodniczący  
Walnego Zgromadzenia Członków