

## **S T A T U T** **SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ELEMENCIK” w Białymstoku**

### **CZĘŚĆ OGÓLNA**

#### **Rozdział I. Nazwa, siedziba, zakres i przedmiot działalności.**

##### **§ 1**

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „ELEMENCIK” w Białymstoku zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Białystok.

##### **§ 2**

1. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

##### **§ 3**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Statutu, ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2013r., poz. 1222 z późn. zm.), ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze z dn. 20.07.2017r.; ustawy z dnia 16 września 1982r. (Dz.U. z 2017 r. nr 1560, z późn. zm.) i innych ustaw.
2. Użyty wielokrotnie w Statucie wyraz „ustawa” oznacza przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013r., poz. 1222 z późn. zm.)

##### **§ 4**

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni 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.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.
3. Dla zaspokojenia tych potrzeb Spółdzielnia może:
  - 1) budować lub nabywać budynki w celu ustanowienia na rzecz Członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
  - 2) budować lub nabywać budynki w celu ustanowienia na rzecz Członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 3) budować oraz nabywać domy jednorodzinne w celu przenoszenia na rzecz Członków prawa własności tych domów,
  - 4) budować lub nabywać lokale użytkowe (w tym garaże) w celu ustanowienia na rzecz Członków odrębnej własności tych lokali,
  - 5) budować lub nabywać budynki w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

- 6) udzielać pomocy Członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych.
4. Dla realizacji przedmiotu określonego w ust. 1 Spółdzielnia może:
  - 1) nabywać potrzebne jej tereny na własność lub pozyskiwać w wieczyste użytkowanie,
  - 2) prowadzić gospodarkę zasobami mieszkaniowymi lub lokalami o innym przeznaczeniu,
  - 3) organizować i prowadzić zaplecze remontowe i konserwatorskie,
  - 4) budować obiekty zaplecza administracyjnego i gospodarczego,
  - 5) prowadzić działalność społeczno-wychowawczą i kulturalną na rzecz Członków i ich rodzin,
  - 6) prowadzić działalność gospodarczą, oświatową, handlową i usługową w interesie swoich Członków.

## **§ 5**

1. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte mienie jej Członków.
2. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

## **§ 6**

1. Spółdzielnia może zakładać związki rewizyjne albo przystępować do istniejących związków rewizyjnych lub innych związków spółdzielczych.
2. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi oraz organami administracji, samorządu terytorialnego i innymi jednostkami.
3. Spółdzielnia może przystępować do Towarzystw Budownictwa Społecznego lub je współtworzyć celem realizacji budownictwa mieszkaniowego, albo w tym celu tworzyć odrębne podmioty gospodarcze lub przystępować do innych podmiotów.

## **Rozdział II. [Członkostwo w Spółdzielni, jego powstanie i ustanie; prawa i obowiązki Członka]**

### **§ 7 [powstanie członkostwa]**

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”; lub
  - 5) będąca założycielem spółdzielni z zastrzeżeniem ust. 9 art. 3 ustawy;

2. Nie stosuje się przepisów ustawy Prawo spółdzielcze dotyczące udziałów i wpisowego, a także przepisów dotyczących obowiązku złożenia deklaracji w celu przyjęcia w poczet członków spółdzielni, z zastrzeżeniem ust 4. i 5.;

3. 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.

4. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust 9 ustawy. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.,

5. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

6. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) nabycia ekspektatywy własności;
- 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
- 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;

- 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.

7. Przepis ust. 1 i 4 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17<sup>19</sup> ustawy, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup> ustawy.

8. Członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 ustawy. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.

9. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni,

10. Jeżeli okoliczności określone w pkt 6 zaistniały przed dniem 09.09.2017r. osoby dotychczas nie będące członkami Spółdzielni, a spełniające warunki określone w ustawie, nabywają członkostwo z mocy prawa z dniem 09.09.2017 r.

11. W przypadku określonym w ust 10 służby Spółdzielni na podstawie dokumentów, będących w dyspozycji Spółdzielni, potwierdzają zaistnienie zdarzeń, o których, mowa w § 7 ust 1, 3, 4 i 6. Zarząd na protokołowanym posiedzeniu tego organu stwierdza nadanie numeru członkowskiego, co stanowi podstawę dla dokonania odpowiedniego wpisu w rejestrze członków.

12. Osoby nabywające prawa do lokali wypełniają kwestionariusz danych nabywcy lokalu, zawierający imiona i nazwiska, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę, adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwać jej prawo, adres zamieszkania i ewentualnie adres do korespondencji, nr telefonu do informowania o sytuacjach awaryjnych, ustawowych przeglądach urządzeń i innych zdarzeń wynikających z ustaw o działalności Spółdzielni oraz ewentualnie adres emaliowy do przysyłania informacji związanych z działalnością Spółdzielni.

13. Spółdzielnia ma prawo gromadzić, przechowywać i przetwarzać dane osobowe użytkowników lokali określone w § 7 ust 12, w § 8 ust 1 oraz w § 9 Statutu Spółdzielni ze względu na uzasadniony interes społeczny i ekonomiczny.

Użytkownicy lokali mają prawo do:

- bycia zapomnianym, czyli prawo do całkowitego usunięcia danych,
- żądania przeniesienia danych, czyli przekazania ich bezpośrednio innemu, wskazanemu przez osobę fizyczną administratorowi,
- dostępu i wglądu w jego dane, ich poprawiania i usuwania.

## § 8

1. Właściciele lokali Zarząd przyjmuje w poczet członków Spółdzielni uchwałą, na podstawie złożonej deklaracji.  
Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i

- nazwisko oraz adres zamieszkania, a także nr PESEL, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną jej nazwę i siedzibę oraz NIP i nr KRS oraz dane ujęte w § 9.
2. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch osób upoważnionych do reprezentowania Spółdzielni z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
  3. Decyzję o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni podejmuje Zarząd w terminie 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O decyzji Zarządu zainteresowany powinien być powiadomiony w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia.

## **§ 9 [rejestr członków Spółdzielni]**

Spółdzielnia prowadzi rejestr członków, który zawiera następujące dane :

- imiona i nazwiska; w przypadku osób prawnych nazwę firmy,
- adres zamieszkania; w przypadku osób prawnych – siedzibę,
- PESEL,
- NIP i nr KRS osoby prawnej,
- rodzaj wniesionych wkładów,
- datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków.
- datę i formę ustania członkostwa,

## **§ 10 [ustanie członkostwa]**

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:

1/ ustania członkostwa z mocy prawa:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy.

2/ wystąpienia Członka, będącego właścicielem lokalu w formie wypowiedzenia członkostwa,

3/ wykreślenia Członka z rejestru z powodu zgonu, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku ustania jej bytu prawnego.

2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 ustawy. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.

3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku

utrąty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

4. Członek, będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Za datę wystąpienia Członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

Zarząd Spółdzielni może skrócić okres wypowiedzenia.

Zbycie prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie powoduje ustanie członkostwa z mocy prawa;

5. Fakt ustania członkostwa stwierdza Zarząd na podstawie oryginału dokumentów potwierdzających zaistnienie zdarzeń, o których mowa w ust 1 - 3, dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis w protokole Zarządu stanowi podstawę dla dokonania odpowiednich zmian w rejestrze członkowskim.

6. Zmarłego członka skreśla się z rejestru członków Spółdzielni z dniem, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną ze skutkiem od dnia utraty osobowości prawnej.

## **§ 11 [ obowiązki członka i Spółdzielni, opłaty]**

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu, a także:

- 1) przestrzegać przepisów prawa, przepisów Prawa spółdzielczego oraz przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Statutu i Regulaminów wewnętrznych Spółdzielni,
- 2) wnieść wkład budowlany lub mieszkaniowy chyba, że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek Członka,
- 3) ponosić wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu i uczestniczyć w pokrywaniu pełnych kosztów eksploatacji zgodnie z Regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
- 4) uiszczać terminowo wymagane należności na pokrycie kosztów eksploatacji wraz z kredytem i odsetkami za używanie lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu do ostatniego dnia każdego miesiąca, bez dodatkowych wezwań i bez potrącania ewentualnych swoich roszczeń,
- 5) Właściciele lokali są zobowiązani pisemnie zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie miejsca zamieszkania lub adresu dla celów korespondencji. Zawiadomienie (pismo) zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez taką osobę zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia. Za doręczone uważa się również pisma wrzucone przez pracowników Spółdzielni lub służby sprywatyzowane, współpracujące ze Spółdzielnią do odbiorczej skrzynki pocztowej zamontowanej w klatkach schodowych budynków, poza pismami wymagającymi w dalszej procedurze potwierdzenia odbioru danej korespondencji.
- 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w danych osobowych nabywcy, w tym o zmianie miejsca zamieszkania lub adresu dla celów korespondencji. Zawiadomienie (pismo) zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez Członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
- 7) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie oraz współdziałanie w ochronie wspólnego dobra,

- 8) utrzymywać swój lokal w należyłym stanie technicznym i sanitarnym,
  - 9) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym,
  - 10) wykorzystywać lokal zgodnie z jego przeznaczeniem, a na dokonanie zmian w instalacjach: grzewczych, ciepłej i zimnej wody, kanalizacyjnej, gazowej, jak też zmiany układu ścian, uzyskać zgodę Zarządu.
2. Właściciele lokali nie będący Członkami Spółdzielni mogą odpłatnie korzystać z prowadzonej przez Spółdzielnię działalności społecznej i kulturalnej na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
  3. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
  4. Członkowie spółdzielni, 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. 1 albo 3.
  5. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 7.
  6. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
    - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1, 3 i 5;
    - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
  7. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi.
  8. Za opłaty, o których mowa w ust. 1, 3, 5 i 7, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
  9. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 8, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
  10. Opłaty, o których mowa w ust. 1, 3, 5 i 7 przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
  11. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której

przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.

12. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1, 3 i 5, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

13. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1, 3 i 5, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Przepis ust. 12 zdanie drugie stosuje się.

14. Członkowie spółdzielni oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.

## **§ 12. [pożytki]**

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

## **§ 13.**

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy a przychodami z opłat, o których mowa w § 11 ust. 1-3 i 5, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzania ścieków, jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.

Rozliczanie jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.

2. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.

3. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.



4. Jeżeli kredyt zaciągany przez spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków spółdzielni oraz osób niebędących członkami; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

5. Przepis ust. 4 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność spółdzielni.

#### **§ 14. 1. [udostępnianie lokalu, lokal zamienny]**

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.

2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.

3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić spółdzielni lokal w celu:

1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;

2) zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni.

4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię lub przebudowy, spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

5. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

6. W okresie używania lokalu zamiennego członek spółdzielni bądź właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni 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.

7. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 5 i 6, jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. nr 31, poz. 266, z późn. zm.).

#### **§ 15. 1. [wygaśnięcie prawa do lokalu]**

W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

2. Spółdzielnia współpracuje z organami samorządowymi i rządowymi oraz instytucjami i organizacjami, które mogą ułatwić uzyskanie innego mieszkania przez osoby wymienione w ust. 1, a w szczególności ułatwia im uzyskanie potrzebnych informacji oraz bezzwłocznie dokonuje rozliczenia zobowiązań i wypłaty należności.

3. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

#### **§ 16. [Prawa Członka Spółdzielni]**

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu,
- 4) prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu,
- 5) prawo żądania w trybie przewidzianym Statutem zwołania Walnego Zgromadzenia i umieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
- 6) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 7) prawo do zaznajomienia się z protokołem z obrad Walnego Zgromadzenia,
- 8) prawo wglądu do rejestru Członków,
- 9) prawo 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.
- 9.1) koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, wymienionych w pkt. 9 z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na jego podstawie ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni. Członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie pokrywa w całości tak ustalony koszt.
- 10) prawo zaznajomienia się z uchwałami organów Spółdzielni, z wyjątkiem spraw indywidualnych członków oraz prawo do zaznajomienia się z protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi i z umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi z tym, że Spółdzielnia może odmówić Członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeśli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że Członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię, może złożyć do Sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

- 11) prawo do zaznajomienia się z protokołem lustracji oraz wnioskami polustracyjnymi i informacją o ich realizacji;
- 12) prawo zaskarżenia do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
- 13) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym w sprawach między członkiem a Spółdzielnią w sposób i w terminach określonych w Statucie i uczestniczenia w rozpoznawaniu jego odwołania,
- 14) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat, oraz kwestionowania zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej, co wszakże nie zwalnia Członka z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości,
- 15) prawo do udziału w nadwyżce bilansowej,
- 16) prawo żądania zawarcia umowy notarialnej:
  - a) przeniesienia własności lokalu, do którego Członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - b) przeniesienia własności lokalu, do którego Członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu.
- 17) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z pomieszczeń i urządzeń wspólnych należących do Spółdzielni zgodnie z ich przeznaczeniem,
- 18) prawo do korzystania z odpłatnych usług Spółdzielni na zasadach określonych w Regulaminach uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
2. Członek zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust. 1 zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 30 dni. Zaznajamianie się z dokumentami odbywa się w siedzibie Spółdzielni.
3. Zaznajomienie się, o którym mowa w ust. 1 pkt 8-11 oznacza prawo Członka do wglądu w dokumenty Spółdzielni, w siedzibie Spółdzielni, z których może robić notatki i odpisy, a także wykonywać fotografie we własnym zakresie i na własny koszt.

### **Rozdział III. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.**

#### **§ 17.**

1. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze dotyczy spraw wynikających:
  - z odwołania się od uchwał podjętych przez Zarząd Spółdzielni,
  - z naruszania praw i obowiązków członkowskich,
  - współżycia sąsiedzkiego,
  - obowiązków Spółdzielni,
  - skarg i wniosków dotyczących działalności służb etatowych i organów Spółdzielni.
2. Wnioski Członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 30 dni, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 60 dni od dnia złożenia. O sposobie załatwienia Zarząd zawiadamia zainteresowanego Członka na piśmie.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć Członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania terminu. Jeżeli we wskazanym terminie Członek nie złoży odwołania uchwała Zarządu staje się ostateczna.
4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie Członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia listem poleconym lub za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
5. 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.
6. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez Członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
  7. W przypadku nieobecności Członka Spółdzielni pismo doręcza poczta lub pracownik Spółdzielni za pokwitowaniem dorosłemu domownikowi, jeżeli osoba ta podjęła się oddania pisma adresatowi. Zawiadomienie lub pismo zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez Członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.

## **Rozdział IV. Organy Spółdzielni**

### **§ 18**

1. Organami Spółdzielni są :
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza zwana dalej „radą”,
  - 3) Zarząd,
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów w wyborach do organów Spółdzielni oraz przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się głosy oddane za, przeciw i wstrzymujące się.
4. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
5. Osoba skazana prawomocnym wyrokiem skazującym nie może być, członkiem Rady Nadzorczej, ani członkiem Zarządu Spółdzielni.

### **Podrozdział 1. [Zasady funkcjonowania walnego zgromadzenia]**

#### **§ 19. 1. Walne zgromadzenie jest najwyższym organem spółdzielni**

- 1) Walne Zgromadzenie zostaje podzielone na dwie części.
  - 2) Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania Członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, z tym, że nie można zaliczyć Członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości, do różnych części Walnego Zgromadzenia (zasada terytorialności).
  - 3) Członek może być obecny i brać czynny udział tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia.
  - 4) Członek, któremu przysługuje więcej niż jedno prawo do lokalu w nieruchomościach nie objętych jedną częścią Walnego Zgromadzenia, winien wskazać prawo, z którego wywodzi uprawnienia do uczestniczenia w obradach danej części Walnego Zgromadzenia. W przypadku braku wskazania takiego prawa, przynależność Członka do danej części Walnego Zgromadzenia określa Zarząd Spółdzielni.
2. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
  3. 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.

4. W walnym zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

## **§ 20 [Pełnomocnictwo, reprezentacja członka, pomoc eksperta]**

1. Członek spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.

2. Osoby prawne będące członkami spółdzielni biorą udział w walnym zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.

3. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności; powinno zawierać imię i nazwisko pełnomocnika oraz zawierać czytelny podpis udzielającego pełnomocnictwa.

4. Członek zarządu spółdzielni i jej pracownik zatrudniony na podstawie umowy o pracę nie może być pełnomocnikiem na walne zgromadzenie.

5. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie mogą być reprezentowane przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych.

6. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub Członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych nie mogą być wybrani członkiem Rady Nadzorczej. Udział w Walnym Zgromadzeniu biorą przez przedstawiciela ustawowego.

7. W Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, którego Spółdzielnia jest członkiem i Krajowej Rady Spółdzielczej.

8. Członek ma prawo podczas obrad Walnego Zgromadzenia korzystać na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta Członek nie są uprawnione do zabierania głosu.

## **§ 21 [Kompetencje wyłączne walnego zgromadzenia]**

1. Do wyłącznej właściwości walnego zgromadzenia należy:

1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społecznej oraz kulturalnej;  
2) rozpatrywanie sprawozdań rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków spółdzielni, rady lub zarządu w tych sprawach 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 (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat;

5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, poza zbyciem lokali w trybie art. 11 pkt 2 lub art. 17.12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (w wyniku przeprowadzonego przetargu, po wygaśnięciu praw do lokali),

6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich;

7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć;

8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni;

9) uchwalanie zmian statutu;

10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia spółdzielni ze związku oraz upoważnienie zarządu do podejmowania działań w tym zakresie;

11) wybór delegatów na zjazd związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona.

12). Uchwalanie Regulaminów obrad Walnego zgromadzenia i Rady Nadzorczej

13) Decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym i zasad gospodarki finansowej tych osiedli,

- 14) Wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej oraz ogłaszanie składu Rady Nadzorczej,  
2. Statut może zastrzec do wyłącznej właściwości walnego zgromadzenia podejmowanie uchwał również w innych sprawach.

## **§ 22. [Zwołanie walnego zgromadzenia]**

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w ciągu sześciu miesięcy, po upływie roku obrotowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej 1/10 liczby Członków Spółdzielni,
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia wymaga formy pisemnej z podpisami osób do tego upoważnionych z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust 3 Walne Zgromadzenie Zarząd zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu sześciu tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
6. Rada Nadzorcza, Zarząd lub Członkowie Spółdzielni są uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia oraz mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad lub przedstawić projekty uchwał, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej na 15 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

## **§ 23. [Zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad; żądanie zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad]**

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są Członkowie uprawnieni do uczestnictwa w danej części Walnego Zgromadzenia, na piśmie, poprzez wywieszanie zawiadomień na tablicach ogłoszeń umieszczonych na klatkach schodowych budynków spółdzielczych, w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni na 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o wyłożeniu wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. Zawiadomienia pisemne, o których mowa w ust 1 są wywieszane także na tablicach ogłoszeń umieszczonych na klatkach schodowych budynków spółdzielczych oraz w siedzibie Spółdzielni.
3. Związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza zawiadamiani są na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw lub projektów uchwał, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków, osób i organizacji wymienionych w ust. 1 na 7 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia poprzez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych.
5. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości Członków w sposób określony w ust 1. Nie

dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu Członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.

6. Każda z części Walnego Zgromadzenia poddaje pod głosowanie projekty uchwał wynikające z porządku obrad. Każda z części Walnego Zgromadzenia może zmienić kolejność rozpatrywania spraw.
7. Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na liczbę obecnych członków.
8. Uprawnieni do żądania zwołania walnego zgromadzenia, w myśl art. 39 § 2 i 3 ustawy, mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw na porządku jego obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem w terminie co najmniej 15 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 24. [Podejmowanie uchwał na walnym zgromadzeniu]**

1. Walne zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanych do wiadomości członków w terminach i w sposób określonych w statucie.

2. Uchwały Walnego Zgromadzenia podejmowane są zwykłą większością głosów we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

Większość kwalifikowana wymagana jest:

- 2/3 głosów wszystkich części Walnego Zgromadzenia - dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
- 2/3 głosów wszystkich części Walnego Zgromadzenia - dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
- 2/3 głosów wszystkich części Walnego Zgromadzenia - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
- 3/4 głosów wszystkich części Walnego Zgromadzenia - dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni,
- 3/4 głosów wszystkich części Walnego Zgromadzenia - dla podjęcia uchwały w sprawie przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni,
- 2/3 głosów wszystkich części Walnego Zgromadzenia - dla podjęcia uchwały w sprawie zbycia nieruchomości, zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.

2. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów i odwołania członków organów Spółdzielni, które przeprowadza się w głosowaniu tajnym. Na żądanie 1/3 liczby uprawnionych, obecnych na danej części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, Przewodniczący Zebrania zarządza głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

3. Z obrad walnego zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez przewodniczącego walnego zgromadzenia oraz sekretarza.

4. Protokoły są jawne dla członków spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

5. Protokoły przechowuje zarząd spółdzielni co najmniej przez dziesięć lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.

#### **§ 25**

1. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. W przypadku opuszczenia zebrania w jego trakcie przez niektórych członków Przewodniczący danej części walnego zgromadzenia zarządza przeliczenie obecności członków przed głosowaniem uchwał.

2. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczna jest większość kwalifikowana określona w § 24 ust 2 niniejszego Statutu.
3. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i Członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 3 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez Członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 Członków.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez Członków Spółdzielni.

#### **§ 26. [Nieważność uchwały; powództwo o uchylenie uchwały]**

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.

#### **§ 27 [prowadzenie obrad walnego zgromadzenia]**

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Każde z części Walnego Zgromadzenia wybiera Prezydium w składzie: przewodniczący, sekretarz i 1 – 2 asesorów.
3. W sprawach nieuregulowanych przepisami prawa, Statutu lub regulaminu Walnego Zgromadzenia, w zakresie obradowania i podejmowania uchwał rozstrzyga prezydium zebrania.



## **§ 28 [komisje walnego zgromadzenia]**

1. Każde z części Walnego Zgromadzenia wybiera następujące komisje:
  - a) mandatowo – skrutacyjną,
  - b) uchwał i wniosków.
2. W przypadku zamieszczenia w porządku obrad wyborów do organów Spółdzielni, każde z części Walnego Zgromadzenia wybiera ponadto komisję wyborczą.
3. Każda z komisji winna liczyć co najmniej dwóch członków, którzy spośród siebie wybierają przewodniczącego i sekretarza komisji.
4. W przypadku niskiej frekwencji, bądź braku chętnych do pracy w komisjach dopuszcza się możliwość łączenia funkcji poszczególnych komisji.

## **§ 29 [zadania komisji]**

1. Do zadań komisji mandatowo – skrutacyjnej należy:
  - a) sprawdzenie, czy posiedzenie części Walnego Zgromadzenia zostało zwołane zgodnie z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu,
  - b) sprawdzenie i odczytanie pełnomocnictw udzielonych przez członków,
  - c) ustalenie na podstawie list obecności liczby członków obecnych na posiedzeniu,
  - d) obliczanie wyników głosowania,
  - e) sporządzanie list zgłoszonych kandydatur w wyborach do organów Spółdzielni oraz na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
  - f) ogłoszenie wyników głosowań w sprawie wyborów członków do Rady Nadzorczej i delegatów na zjazdy związków, w których Spółdzielnia jest zrzeszona, w tym wyników z wszystkich części Walnego Zgromadzenia,\*
  - g) ogłaszanie wyników głosowań nad uchwałami, w tym wyników z wszystkich części Walnego Zgromadzenia.
2. Do zadań komisji uchwał i wniosków należy:
  - a) rozpatrywanie projektów uchwał poddanych pod głosowanie poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
  - b) rozpatrywanie wniosków - propozycji zgłoszonych w toku obrad.
3. Do zadań komisji wyborczej należy:
  - a) Sprawdzenie dokumentacji zgłoszonych na piśmie kandydatów wybieranych do organów Spółdzielni (ich kompletność, termin wpływu zgłoszenia, kolejność umieszczenia na liście),
  - b) Sprawdzenie poprawności przygotowanej listy kandydatów (kolejność zgłoszeń) i przekazanie jej do komisji mandatowo – skrutacyjnej.
4. Każda z komisji ze swej działalności sporządza protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.

## **§ 30 [regulamin i zakończenie obrad walnego zgromadzenia]**

1. Szczegółowy tryb obradowania Walnego Zgromadzenia określa Regulamin.
2. Zakończenie każdej części Walnego Zgromadzenia następuje, po wyczerpaniu porządku obrad lub gdy część Walnego Zgromadzenia podejmie uchwałę o zakończeniu obrad mimo niewyczerpania porządku obrad.
3. Po zakończeniu obrad Przewodniczący ostatniej części walnego zgromadzenia zarządza podsumowanie i ogłoszenie wyników głosowań nad poszczególnymi uchwałami i wyniki wyborów ze wszystkich części walnego zgromadzenia.  
Sumę głosowań walnego zgromadzenia wpisuje się do uchwał oraz w protokole z ostatniej części walnego zgromadzenia. Przewodniczący ostatniej części walnego zgromadzenia, bądź przewodniczący komisji skrutacyjnej ogłasza informację o uchwaleniu uchwał, bądź ich odrzuceniu, w zależności od uzyskania większości głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu i wymaganej Statutem.

W ten sposób ogłasza się także informację o liczbie uzyskanych głosów przy wyborach do organów Spółdzielni.

### **§ 31 [protokół walnego zgromadzenia]**

1. Z obrad z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia sporządza się odrębne protokoły, które podpisują przewodniczący i sekretarz danej części Walnego Zgromadzenia.
2. Protokoły z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla Członków, przedstawicieli Związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.

### **§ 32 [zgłaszanie kandydatów do rady nadzorczej]**

1. Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru członków Rady Nadzorczej.
2. Rada Nadzorcza określa ogólną liczbę mandatów do obsadzenia z całego Walnego Zgromadzenia, biorąc za podstawę liczbę wszystkich Członków wg stanu na dzień 1 stycznia roku, w którym następują wybory z uwzględnieniem § 35 ust 2 i 3 Statutu.
3. Prawo zgłaszania kandydatur na członków Rady Nadzorczej przysługuje członkom Spółdzielni. Zgłoszenie winno nastąpić w terminie: od dnia zawiadomienia do 7 dni przed ustalonym terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Do zgłoszenia winno być dołączone oświadczenie kandydata wyrażające zgodę na kandydowanie oraz oświadczenie o zakazie zajmowania się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni.

Kandydaci na członków Rady Nadzorczej mogą prezentować się w każdej części Walnego Zgromadzenia, w czasie wyznaczonym przez tę część Zgromadzenia.

4. Kandydatury na członków Rady Nadzorczej zostają poddane pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia.

W przypadku przeprowadzania wyborów lub odwołania członków Rady Nadzorczej, należy w zawiadomieniach poinformować Członków o terminach odbycia obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia.

### **§ 33 [zasady głosowań na walnym zgromadzeniu na kandydatów do rady nadzorczej]**

1. Wybory dokonywane są spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Komisja mandatowo-skrutacyjna sprawdza poprawność sporządzonych list, w tym imiona i nazwiska zgłoszonych kandydatów oraz ich kolejność.
3. Głosowanie w wyborach do organów Spółdzielni dokonywane jest na ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni kartach wyborczych, opatrzonych nazwą organu do którego przeprowadzane są wybory. Karty przygotowywane są przez Spółdzielnię i powinny zawierać imiona i nazwiska wszystkich kandydatów w kolejności zgłaszania. Głosujący zaznacza znakiem X nazwisko kandydata, na które głosuje. Głos jest ważny, jeżeli został oddany za pomocą karty wyborczej, a liczba oznaczonych znakiem X kandydatów jest mniejsza lub równa liczbie wybieranych. Kartę wyborczą uważa się za głos nieważny jeżeli liczba umieszczonych na niej kandydatów przekracza liczbę osób wybieranych. Nieważna też jest karta uszkodzona lub zniszczona w taki sposób, że nie można ustalić na kogo głosujący oddał głos lub na karcie znajdują się dopisane inne osoby nie przedstawione przez komisję mandatowo-skrutacyjną.
4. Karty do głosowania wręcza Członkom komisja mandatowo-skrutacyjna, po czym przewodniczący części Walnego Zgromadzenia wyznacza czas na wypełnienie tych kart. Po upływie tego czasu jeden z członków komisji mandatowo-skrutacyjnej odczytuje z listy obecności nazwiska uprawnionych do głosowania i wyczytani kolejno podchodząc od

- urny wrzucając do niej swoje karty do głosowania lub w inny sposób przyjęty przez zebranie.
5. Po zakończeniu oddawania głosów komisja mandatowo-skrutacyjna otwiera urnę, ustala liczbę wrzuconych kart, co stanowi liczbę głosujących, w tym liczbę kart nie ważnych, liczbę głosów oddanych ogółem na wszystkich kandydatów i liczbę głosów na poszczególnych kandydatów oraz imiona i nazwiska kandydatów wybranych z odczytaniem protokołu z prac komisji.
  6. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką samą liczbę głosów, co powodowałoby przekroczenie liczby członków organu, do którego odbywają się wybory, mandat pozostaje nieobsadzony.

## **Podrozdział 2. Rada Nadzorcza.**

### **§ 34. [rada nadzorcza, skład, zasady wyboru członków]**

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

### **§ 35.**

1. Członków Rady wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród Członków Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza liczy od 9 do 11 członków. Ilość Członków ustala Rada Nadzorcza przed wyborami w roku wyborczym.
3. W następujących przypadkach liczba członków Rady może być mniejsza niż 11 członków:
  - gdy liczba członków Spółdzielni jest mniejsza niż 2000 według stanu na 1 stycznia danego roku wyborczego do Rady Nadzorczej,
  - gdy brak jest kandydatów do obsadzenia wszystkich mandatów członków Rady Nadzorczej,
  - gdy utrata mandatu nastąpiła przed upływem kadencji,
  - jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką samą liczbę głosów, co powodowałoby przekroczenie ustalonej liczby członków tego organu.
4. Nie można być jednocześnie Członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni.
5. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby, będące jej pracownikami. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez Członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.
6. Członek Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.
7. Członek Rady Nadzorczej podlega przepisom karnym określonym w ustawie Prawo spółdzielcze.

### **§ 36 [kadencja]**

1. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od daty ukonstytuowania się nowo wybranego składu Rady Nadzorczej w terminie nie dłuższym niż dwa tygodnie od odbycia Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru Członków Rady i trwa do ponownego ukonstytuowania się składu Rady, po wyborach odbywanych po 3 latach od ogłoszenia jej nowego składu.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez kolejne 2 kadencje Rady Nadzorczej.

### **§ 37 [wynagrodzenie]**

„Członkowie Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach Rady otrzymują wynagrodzenie, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń, które wynosi:

- 35% Przewodniczący Rady Nadzorczej
- 30% dla Zastępcy, Sekretarza Rady i Przewodniczących Komisji
- 25% pozostałym członkom Rady

minimalnego wynagrodzenia, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę”.

### **§ 38 [utrata mandatu]**

Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania większością 2/3 głosów wszystkich części Walnego Zgromadzenia,
- 2) zrzeczenia się mandatu,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 4) skazania prawomocnym wyrokiem sądowym.

### **§ 39 [kompetencje rady nadzorczej]**

1 . Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej Spółdzielni;
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni a w szczególności :
  - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych;
  - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej Członków;
  - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej Członków;
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej;
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich;
- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
- 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu;
- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych pod względem rzetelności i prawidłowości;
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych;
- 9) ustanawianie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w Sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia.
- 10) uchwalanie Regulaminu Zarządu;
- 11) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów;

- 12) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynku;
  - 13) uchwalanie Regulaminów użytkowania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców;
  - 14) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i lokalami stanowiącymi mienie innych osób oraz zasad wnoszenia opłat za użytkowanie lokali oraz zasad rozliczania kosztów i wnoszenia opłat z tytułu dostawy mediów;
  - 15) uchwalanie szczegółowych zasad finansowania budowy lokali oraz rozliczeń z tego tytułu;
  - 16) ustalanie liczby mandatów członków Rady Nadzorczej do obsadzenia z całego Walnego Zgromadzenia.
  - 17) wybór i odwoływanie Członków Zarządu, w tym Prezesa i jego Zastępców;
  - 18) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg;
  - 19) W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat (o których mowa w art. 4 ust. 1, 1<sup>1</sup> i 5 ustawy) z tytułu posiadania spółdzielczych własnościowych praw do lokali bądź odrębnej własności, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio (zbycie lokalu w trybie licytacji, przetargu). Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.  
  
Procedura żądania wydania orzeczenia przez Sąd w trybie procesu o sprzedaż lokalu w trybie przetargu, w przypadkach, jak wyżej, dotyczy także lokatorskich praw do lokali.
  - 20) zwoływanie Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych art. 39 § 2 i 3 Prawa spółdzielczego,
  - 21) uchwalanie Regulaminu na ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali, odrębnej własności lokali oraz na organizowanie przetargu na ich nabycie,
  - 22) uchwalanie Regulaminu postępowania przetargowego,
  - 23) uchwalanie Regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i jej Członków zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z Członkami zwalniającymi lokale,
  - 24) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni prowadzonej przez związek rewizyjny i nadzór nad wykonaniem wniosków polustracyjnych,
  - 25) wybór podmiotu uprawnionego do badania bilansu Spółdzielni,
  - 26) tworzenie funduszy celowych i ustalanie zasad gospodarowania nimi.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, Członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
  3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

#### **§ 40 [organizacja prac rady nadzorczej]**

1. Rada Nadzorcza może wybierać ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady.

#### **§ 41**

Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną może również powołać inne komisje stałe lub doraźne.

#### **§ 42**

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/5 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

#### **§ 43**

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciel związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inni zaproszeni goście.

#### **§ 44**

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

#### **§ 45 [ograniczenia i odpowiedzialność członków Rady]**

1. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
2. W skład Rady nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim, albo stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
3. Skutkiem naruszenia zakazu, o którym mowa w ust. 1 Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej lub Zarządu.
4. Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje w tym celu posiedzenie Rady w terminie nie dłuższym jak 30 dni od dnia powzięcia wiadomości o naruszaniu przez członka Rady lub Zarządu zakazu konkurencji wobec Spółdzielni.
5. Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady lub Zarządu na okres 30 dni, w ciągu, których wzywa członka organu do zaniechania prowadzenia działalności konkurencyjnej.
6. Po bezskutecznym upływie terminu, o którym mowa w ust. 5 Przewodniczący zwołuje Radę w ciągu 14 dni, a Rada może podjąć uchwałę o odwołaniu członka Zarządu.
7. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany większością 2/3 głosów łącznie we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia. W celu odwołania członka Rady, po bezskutecznym upływie terminu, o którym mowa w ust. 5 Zarząd, na pisemny wniosek Rady, zwołuje Walne Zgromadzenie w celu podjęcia uchwały o uchyleniu zawieszenia Rady Nadzorczej lub odwołaniu zawieszonego członka Rady.

### **Podrozdział 3. Zarząd spółdzielni.**

#### **§ 46 [skład, zasady powoływania członków zarządu]**

1. Zarząd składa się z 2 do 3-ech członków, w tym prezesa, wybranych spośród kandydatów zgłoszonych w trybie konkursu ogłoszonego przez Radę Nadzorczą lub w drodze powołania.
2. Rada Nadzorcza w uzasadnionych przypadkach może przyjąć inne merytoryczne uzasadnienie kryteriów doboru kandydata na członka Zarządu.
3. Członków Zarządu odwołuje Rada Nadzorcza większością głosów w głosowaniu tajnym. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. Odwołanie członka Zarządu w każdym przypadku wymaga pisemnego uzasadnienia.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy w zależności od powierzonego stanowiska na podstawie powołania albo umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku.
6. Nie można być jednocześnie Członkiem Rady i Członkiem Zarządu w tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich Członków do czasowego pełnienia funkcji Członka (Członków ) Zarządu.
7. Członek Zarządu podlega przepisom karnym określonym w ustawie Prawo spółdzielcze.

#### **§ 47 [kompetencje zarządu spółdzielni]**

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 właścicieli lokali oraz zawieranie umów o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, umów o odrębną własność lokalu oraz przekształcenia tytułów prawnych do lokali,
  - 2) podejmowanie uchwał o określeniu przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości,
  - 3) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej,
  - 4) zamiany lokali mieszkalnych,
  - 5) W przypadku długotrwałych (co najmniej 6 miesięcy) zaległości z zapłatą opłat z tytułu użytkowania lokalu, 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 Zarząd może wystąpić do Rady Nadzorczej o wygaszenia lokatorskiego prawa do lokalu ze skierowaniem wniosku do Sądu (tryb procesu),
  - 6) W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1<sup>1</sup> i 5 ustawy z tytułu użytkowania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, bądź odrębnej własności, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym,

przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio (sprzedaż lokalu w drodze licytacji, przetargu). Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

7) zawierania umów o najem lokalu, użytkowanie nieruchomości: sprzedaży lokali i środków obrotowych (nie trwałych),

8) prowadzenia gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych w tym czynności organizacyjnych i finansowych,

9) zwoływania Walnego Zgromadzenia,

10) opracowywania projektów struktury organizacyjnej Spółdzielni, Regulaminu organizacyjnego Spółdzielni i podziału czynności wśród Członków Zarządu.

11) zatwierdzania Zakładowego Regulaminu Wynagradzania,

12) opracowywania projektów, kierunków i programów działalności gospodarczej i społeczno – kulturalnej Spółdzielni,

13) zatwierdzania planów pracy Zarządu,

14) zawierania umów o pracę z pracownikami Spółdzielni, zmian tych umów i ich rozwiązywania oraz awansowania i nagradzania pracowników.

15) sporządzania rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładania ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,

16) zaciągania kredytów bankowych i innych zobowiązań,

17) ustanawiania pełnomocników Spółdzielni,

18) opracowywania projektów regulaminów wymaganych przez Statut Spółdzielni,

19) zawierania umów o prace projektowe i roboty budowlano – montażowe oraz innych umów w związku z przygotowaniem i realizacją inwestycji,

20) składania wniosków do Rady Nadzorczej o przystąpieniu Spółdzielni do innych organizacji gospodarczych i zawierania umów w tym zakresie, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej ( również w zakresie zawierania umów z podmiotami gospodarczymi o zasadach współdziałania i współpracy),

21) organizacji przetargów na zbycie mieszkań, prace projektowe i roboty budowlane i montażowe,

22) zawierania umów kupna środków trwałych i ich zbycia, z zachowaniem uprzednim uprawnień innych organów Spółdzielni w tym zakresie,

23) powoływania komisji inwentaryzacyjnych i innych,

24) odpisywania w ciężar strat kosztów operacyjnych lub strat nadzwyczajnych do wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą,

25) ustosunkowywania się do wyników kontroli dokonywanych przez uprawnione organa,

26) współdziałania z samorządem terytorialnym i jednostkami administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.

3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

4. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

5. Zarząd obowiązany jest na żądanie Członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informację o ich realizacji.

6. Zarząd Spółdzielni powinien wydać nieodpłatnie każdemu Członkowi na jego żądanie odpis (kopię) Statutu oraz Regulaminów wydanych na jego podstawie.

7. Inne odpisy i kopie dokumentów wydaje się za odpłatnością ustaloną przez Radę Nadzorczą.

8. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projekty uchwał z uwzględnieniem ewentualnych poprawek zgłoszonych przez Członków Spółdzielni.

§ 48 [organizacja pracy zarządu]



1. Zarząd pracuje kolegalnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Sprawy zastrzeżone do decyzji kolegalnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 49 [oświadczenia woli]**

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

#### **§ 50 [pełnomocnictwa]**

1. 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.
2. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

#### **§ 51 [kierownik bieżącej działalności]**

1. Zarząd Spółdzielni po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej może powołać na stanowisko kierownika bieżącej działalności gospodarczej jednego z członków Zarządu lub inną osobę. Osoba kierująca bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu w rozumieniu Kodeksu Pracy.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1 kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu z wyłączeniem spraw wymienionych w § 47 ust. 2 pkt. 1, 2, 3, 5, 6, 7 i 8.
3. Postanowienia ust. 1 i 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

### **CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA**

#### **ROZDZIAŁ V. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI, ICH PRZEKSZTAŁCANIE, WYGASZANIE PRAW.**

##### **§ 52.**

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Członków Spółdzielni może:

- 1) ustanawiać na rzecz Członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) ustanawiać na rzecz Członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,

- 3) wynajmować Członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

#### **§ 53.**

Spółdzielnia zawiera umowy na mieszkania pochodzące z:

- 1) nowych inwestycji,
- 2) odzyskanych lokali.

#### **§ 54.**

Osoby ubiegające się o lokal mieszkalny lub użytkowy składają pisemny wniosek o zawarcie umowy zawierający:

- 1) dane personalne wnioskodawcy (małżonków),
- 2) informacje dotyczące mieszkania, o które ubiega się wnioskodawca (wielkość lub lokalizacja).

Podrozdział 1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

#### **§. 55**

W przypadku ubiegania się o lokal na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wniosek o zawarcie umowy powinien ponadto zawierać dane dotyczące aktualnych warunków mieszkaniowych wnioskodawcy, a w szczególności oświadczenie, że nie przysługuje mu (w przypadku małżonków żadnemu z małżonków) prawo do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

#### **§. 56.**

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.

3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy, o której mowa w ust.

1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

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

7. 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.

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

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

§. 57. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego dla lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2017 r. poz. 79 i 1442), może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy.

#### **§. 58.**

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 zobowiązywać 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 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) 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.

3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

4. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o jego ustanowienie lub Spółdzielnię.

5. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 58 ust 1 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego byłyby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

6. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

#### **§.59.**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym rozdziale.

2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, 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, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. 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 ustawy, 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 uiści wszystkie zaległe opłaty.

3. 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.

4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16<sup>1</sup> ustawy, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

6. 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> ustawy

2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

7. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.

8. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 58 ust.1 pkt 1, w tym 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 oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

9. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

10. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 7, jest opróżnienie lokalu.

11. Przepisów ust. 5 nie stosuje się do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Dla takich lokali, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia mieszkaniowa może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

12. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 5, 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 § 58 ust. 2.

13. W przypadku, o którym mowa w ust. 12, 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.

14. W przypadku, o którym mowa w ust. 13 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

15. 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. 12, 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.

16. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

## **§ 60.**

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 58 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa;

2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy.

2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

3. W przypadku lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, spłata przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu, o której mowa w ust. 1 pkt 1, podlega odprowadzeniu przez spółdzielnię mieszkaniową do Funduszu Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. nr 230, poz. 1922, z późn. zm.).

4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

## **§ 61.**

Lokale mieszkalne oraz inne części przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, w szczególności garaże i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, wybudowane przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębniane na własność ani zbywane jako udziały we współwłasności nieruchomości, na której zrealizowano przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane.

## **§ 62.**

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

**§ 63.** 1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

#### **§ 64.**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 59, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.

2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 58, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 2, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 54, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 2 i 3, 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 spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy.

5. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 58.

6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art. 11 ust. 2<sup>1</sup> i 2<sup>2</sup> ustawy.

7. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy.

#### **§ 65.**

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła

prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

## **§ 66.**

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania 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 nieuiszczania 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.

Podrozdział 2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, usługowego i garażu

## **§ 67.**

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

## **§ 68.**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie 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.

## **§ 69.**

Spółdzielnie mieszkaniowe są obowiązane prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

## **§ 70.**

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoba niebędąca członkiem spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.



## **§ 71.**

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

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

## **§ 72.**

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1<sup>1</sup> i 5 ustawy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje zarząd spółdzielni na wniosek rady nadzorczej.

## **§ 73.**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w 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 wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w § 15 ust. 1.

## **§ 74.**

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.

3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 73 ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

## **§ 75.**

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

## **§ 76.**

1. Na pisemne żądanie członka spółdzielni mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

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 ustawy.

2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

## **§ 77.**

1. Na pisemne żądanie członka spółdzielni mieszkaniowej, spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, jeżeli statut spółdzielni nie stanowi inaczej, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w § 76 ust. 1.

2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z przepisami § 76 ust. 3.

## **§ 78.**

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.

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

**§ 79.** 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

## **§ 80.**

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.

2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

### **Podrozdział 3. Prawo odrębnej własności lokalu**

#### **§ 81.**

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) inne postanowienia określone w statucie.

2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie 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. Przepisy ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobjmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.

4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

#### **§ 82.**

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 81 ust. 1, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.

3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

### **§ 83.**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 81 ust. 1.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 81 ust. 1, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 81 ust. 1 pkt 1 i 5, 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.

### **§ 84.**

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 81 ust. 1, 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 takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 81 ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

### **§ 85.**

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.

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.

**§ 86.** 1. 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, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy.

### **§ 87.**

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.

### **§ 88.**

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, 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. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.

3. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, o których mowa w art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt 2 ustawy, według stanu na dzień ustania członkostwa.

4. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem spółdzielni.

5. Spółdzielnia mieszkaniowa w przypadkach, o których mowa w ust. 1 lub w art. 26 ustawy, niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.

6. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściele 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.

## **§ 89.**

1. 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 1994 r. o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.

2. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według 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. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

3. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, stosuje się przepisy art. 25 ust. 3 i 4 ustawy o własności lokali.

## **§ 90.**

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

2. Zarząd nieruchomościąmi wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 37 i art. 38.

Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a ustawy, które stosuje się odpowiednio.

3. Przepisów ustawy, o której mowa w ust. 2, o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, art. 25 i art. 26 ustawy. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy, o której mowa w ust. 2, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

4. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, podejmuje rada nadzorcza spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.

5. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje zarząd spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

## **§ 91.**

Przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych art. 18-22, art. 23 ust. 2, art. 24, art. 24<sup>1</sup>, art. 26 i art. 27 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

## **ROZDZIAŁ VI. ZAMIANA I NAJEM.**

**§ 92.** Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań poprzez:

- 1) zawarcie umowy na inne mieszkanie pod warunkiem postawienia dotychczas zajmowanego mieszkania do dyspozycji Spółdzielni.
- 2) umożliwienie zamiany mieszkań między zainteresowanymi członkami lub między Członkiem, a osobą nie będącą Członkiem Spółdzielni.

**§ 93 . 1.** Przy rozliczeniach z Członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu stosuje się odpowiednio postanowienia Regulaminu rozliczeń finansowych z Członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

2. Roszczenie o wypłatę wkładu albo jego części staje się wymagalne w terminie trzech miesięcy, po opróżnieniu lokalu i wydaniu go Spółdzielni.

## **§ 94**

1. Spółdzielnia może zawierać z osobami fizycznymi lub prawnymi umowy najmu lokalu.

2. Wyboru najemcy lokalu dokonuje Zarząd Spółdzielni.

## **§ 95**

6. Najemca może być zobowiązany do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem substancji lokalu i zainstalowanych w nim urządzeń. Wysokość zabezpieczenia oraz termin jego wpłaty określa Zarząd w umowie najmu.

7. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności

tego lokalu, po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych, o których mowa w pkt 2, dokonywanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają wnioskodawcę.

## **§ 96**

Przedmiot najmu, prawa i obowiązki najemców wysokość czynszu i innych opłat, czas trwania najmu określają postanowienia umowy zawartej przez Zarząd Spółdzielni z najemcą.

## **§ 97**

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym rozdziale stosuje się przepisy Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. nr 71, poz.733 z późn.zm.).

# **ROZDZIAŁ VII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.**

## **§ 98**

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego.

## **§ 99**

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.
2. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

## **§ 100**

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

## **§ 101**

1. Spółdzielnia tworzy fundusze:
  - 1) fundusz zasobowy,
  - 2) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 3) fundusz remontowy,
  - 4) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
2. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze tj. na dzień 09. września 2017r.
3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, o których mowa w ust. 1 pkt. 1, 2 i 3 określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **§ 102**

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy z zastrzeżeniem § 106 ust 4 pkt 3 Statutu.

## **§ 103**

1. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Co najmniej 5% nadwyżki przeznacza się na zwiększenie funduszu zasobowego, jeżeli fundusz ten nie osiąga wysokości wniesionych udziałów obowiązkowych.
2. Część nadwyżki bilansowej pozostałej po dokonaniu odpisu wymienionego w ust 1 przeznacza się na cele określone w uchwale Walne Zgromadzenie, w szczególności na:
  - a) Zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych,
  - b) Działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
  - c) Sfinansowanie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków,
  - d) Na fundusz zasobowy.
3. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się z funduszy według następującej kolejności:
  - 1) fundusz zasobowy,
  - 2) fundusz udziałowy.
  - 3) fundusz remontowy,

## **ROZDZIAŁ VIII. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI.**

### **§ 104 [obowiązek uczestniczenia w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości]**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
3. Właściele lokali niebędący Członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem ust 7.
4. 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. 1.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania, obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali



i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.

6. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1- 3 i 5
  - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z § 11 pkt 6 Statutu; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
7. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący Członkami, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
8. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 – 3 i 5, odpowiadają solidarnie z Członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi Członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi Członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
9. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 8 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
10. Opłaty, o których mowa w ust. 1 -3, 5 i 7 , przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.

### **§ 105 [kalkulacja opłat]**

Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie Członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego Członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej Członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.

### **§ 106 [zasady ustalania wysokości opłat]**

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 104 jest ustalana na podstawie:
  - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
  - 2) Regulaminu zasad rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania i wnoszenia opłat za używanie lokali w Spółdzielni.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz Regulamin rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Regulamin zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i lokalami stanowiącymi mienie innych osób oraz zasad ustalania i wnoszenia opłat za użytkowanie lokali powinien zawierać w szczególności:
  - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów),
  - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkujących w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych, jednostka lokalu),
  - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokalu (lokalne mieszkalne, lokale użytkowe),
  - 4) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
  - 5) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.

4. Regulamin rozliczania kosztów i wnoszenia opłat z tytułu dostawy mediów powinien zawierać:
  - 1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
  - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
  - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
  - 4) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,
  - 5) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
  - 6) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania zwrotu pokrycia niedoboru.

#### **§ 107 [koszty eksploatacji, dostaw energii cieplnej, fundusz remontowy]**

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy, a przychodami z opłat, o których mowa w § 104, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
3. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy Członków Spółdzielni i właścicieli lokali niebędących Członkami Spółdzielni.

#### **§ 108 [terminy wnoszenia opłat, zmiana wysokości opłat, odsetki]**

1. Opłaty, o których mowa w § 104 powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do końca każdego miesiąca za dany miesiąc.
2. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 104 pkt 1-3 i 8, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 104 pkt 1-3 i 8, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele niebędący Członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
5. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
6. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu Spółdzielni, może umorzyć w całości lub części należności, o których mowa w ust 5.

#### **§ 109 [pożytki]**

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości

wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

Rada Nadzorcza może – na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej – ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym Członków.
3. Zasady ustalania udziału Członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza, z tym, że osoby, które nie są Członkami Spółdzielni nie korzystają z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni

## **§ 110 [zarządzanie nieruchomościami wspólnymi]**

1. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a tej ustawy, które stosuje się odpowiednio.

2. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, 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. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

3. Z chwilą ustania członkostwa w następstwie podjęcia uchwały o której mowa w ust. 1 właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, według stanu na dzień ustania członkostwa.

4. Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.

4. 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.

## **§ 111**

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach stanowiących nieruchomość została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy o własności lokali. W terminie 14 dni od wyodrębnienia własności ostatniego lokalu Zarząd jest obowiązany pisemnie zawiadomić o powyższym wszystkich właścicieli nieruchomości.

2. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli, obliczana według 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 z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Postanowienia art 26 ust. 2-4 ustawy stosuje się odpowiednio.

## **§ 112 [naprawy wewnątrz lokali]**

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, telefonicznej oraz anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu.

## **§ 113**

1. Naprawy wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają Członków zajmujących te lokale.  
Jako szczególne obowiązki Członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
  - 1) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
  - 2) naprawy okien i drzwi,
  - 3) naprawy urządzeń techniczno- sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
  - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków, ścian i sufitów,
  - 6) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli urządzeń kuchennych sanitarnych i grzewczych, w celu zabezpieczenia ich przed korozją.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy Członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża Członka Spółdzielni.
3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków Członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonywane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego Członka, poza opłatami uiszczonymi za używanie lokalu.

## **§ 114 [dodatkowe wyposażenie lokali]**

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się niezaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków Członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.
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 pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ust 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane Członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.
4. W przypadku przekształcenia tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

## **Rozdział IX. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA.**

## **§ 115**

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię , jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi.

Właściciele nie będący członkami, mogą odpłatnie korzystać z działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

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

## **Rozdział X. PRZEPISY KOŃCOWE**

### **§ 116.**

Uchwalony przez Walne Zgromadzenie jednolity tekst Statutu wchodzi w życie z dniem wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

### **ZARZĄD**

#### **SM „Elemencik”**

Prezes Zarządu	Wojciech Jerzy Gryckiewicz (...)
Członek Zarządu	Ireneusz Leszek Kadłubowski (...)