

## Spis treści

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE .....	4
A. Nazwa i siedziba Spółdzielni .....	7
B. Podstawy prawne działalności Spółdzielni.....	7
C. Cel i przedmiot działalności .....	7
II. CZŁONKOWIE .....	9
A. Członkostwo .....	9
B. Tryb i zasady przyjmowania członków.....	9
C. Rejestr członków .....	10
D. Wpisowe i udziały .....	11
E. Ustanie członkostwa .....	12
F. Formy prawne ustaniu członkostwa .....	14
G. Prawa członka przy ustaniu członkostwa .....	15
III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKOW.....	16
A. Prawa członków.....	16
B. Obowiązki członków .....	18
IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE .....	19
V. ORGANY SPÓŁDZIELNI .....	20
A. Walne Zgromadzenie.....	22
B. Rada Nadzorcza .....	31
C. Zarząd .....	35
VI. PRAWA DO LOKALI .....	39
A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu .....	39
B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu .....	43
C. Prawo odrębnej własności lokalu .....	46

D. Lokale i powierzchnie użytkowe, garaże i miejsca parkingowe .....	48
E. Najem lokali i powierzchni użytkowych oraz garaży i miejsc postojowych.....	49
VII. UŻYWANIE LOKALI.....	50
A. Postanowienia ogólne.....	50
B. Ustalanie opłat i rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości	52
C. Fundusz remontowy .....	57
VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI .....	59
IX: LIKWIDACJA. RESTRUKTURYZACJA, UPADŁOŚĆ SPÓŁDZIELNI.....	61
XI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE I PRZEJŚCIOWE .....	61

## SPIS TREŚCI

<b>I. POSTANOWIENIA OGÓLNE (§ 1-§ 5)</b>	
A. Nazwa i siedziba Spółdzielni	
B. Podstawy prawne działalności Spółdzielni	
C. Cel i przedmiot działalności	
<b>II. CZŁONKOWIE (§ 6-§ 17)</b>	
A. Członkostwo w Spółdzielni	
B. Tryb i zasady przyjmowania członków	
C. Rejestr członków	
D. Wpisowe i udziały	
E. Ustanie członkostwa	
F. Formy prawne ustania członkostwa	
G. Prawa członków przy ustaniu członkostwa	
<b>III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW (§ 18-§ 19)</b>	
A. Prawa członków	
B. Obowiązki członków	
<b>IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE (§ 20)</b>	

**v. ORGANY SPÓŁDZIELNI (§ 21-§ 53)**

A Walne Zgromadzenie

B. Rada Nadzorcza

C. Zarząd.

**vi. PRAWA DO LOKALI (§ 54-§ 86)**

A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

C. Prawo odrębnej własności lokalu.

D. Lokale użytkowe, garaże i miejsca parkingowe

F. Najem lokali i powierzchni użytkowych oraz garaży i miejsc postojowych

**vii. UŻYWANIE LOKALI (§ 87-§ 102)**

A. Postanowienia ogólne

B. Ustalanie opłat i rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości

c. Fundusz remontowy

**viii. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI (§103-§ 107)**

**ix. LIKWIDACJA, RESTRUKTURYZACJA, UPADŁOŚĆ  
SPÓŁDZIELNI**

**(§ 108-§ 109)**

**x. POSTANOWIENIA KOŃCOWE I PRZEJŚCIOWE (§**

**110-§ 112)**

## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Przywoływane w Statucie akty prawne oznaczają:

- 1) **ustawa mieszkaniowa** - ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Oz. U. z 2013 r., poz. 1222);
- 2) **prawo spółdzielcze** - ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 1443);
- 3) **prawo własności lokali** - ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. Nr 80 z 2000 r., poz. 903);
- 4) **prawo upadłościowe** - ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. Nr 60, poz. 535 z późn. zm.);
- 5) **prawo restrukturyzacyjne** - ustawa z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne (Dz. U. z 2015 r., poz. 978).

Używane w Statucie określenia oznaczają:

- 1) **Spółdzielnia** - Spółdzielnia Mieszkaniowa "Śródmieście" w Łodzi.
- 2) **członek Spółdzielni** - osoba fizyczna lub prawna przyjęta w poczet członków Spółdzielni, która posiada:
  - a) spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni,
  - b) prawo odrębnej własności lokalu w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni.
  - c) ekspektatywę prawa odrębnej własności lokalu budowanego przez Spółdzielnię;
- 3) **członek zamieszkujący** - członek Spółdzielni, któremu przysługuje lub którego małżonkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni;
- 4) **zasoby mieszkaniowe Spółdzielni** - zbiór wszystkich nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię;
- 5) **nieruchomość** - grunt niezabudowany bądź zabudowany budynkiem (lub budynkami) związanym trwale z gruntem, uregulowany w odrębnej księdze wieczystej;
- 6) **nieruchomość gruntowa** - grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności;

- 7) **nieruchomość oznaczona** - nieruchomość oznaczona w uchwale Zarządu podjętej w trybie art. 42 ustawy mieszkaniowej;
- 8) **budynek** - budynek mieszkalny wielolokalowy. sklasyfikowany w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB - 112), a także budynek niemieszkalny (PKOB-121);
- 9) **obiekt** - budynek wraz z przypisanym do niego gruntem wchodzący w skład majątku Spółdzielni;
- 10) **lokal mieszkalny** - samodzielny lokal wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku, przeznaczony na stały pobyt ludzi, służący zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych;
- 11) **lokal o innym przeznaczeniu** - samodzielny lokal wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne (lokal użytkowy; garaż, itp.);
- 12) **wynajmujący** - Spółdzielnia Mieszkaniowa „Śródmieście” w Łodzi, zwana „Spółdzielnią”;
- 13) **najemca** - osoba fizyczna lub prawna wynajmująca lokal lub powierzchnię użytkową od Spółdzielni;
- 14) **osoba nieposiadająca tytułu prawnego do lokalu:**
  - a) osoba fizyczna lub prawna, z którą Spółdzielnia nie zawarła umowy najmu na zajmowany przez nią lokal lub której Spółdzielnia wypowiedziała umowę najmu uregulowania zobowiązań wobec Spółdzielni i podpisania następnej umowy najmu albo opróżnienia lokalu);
  - b) osoba, która utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ale dalej korzystająca / lokalu (do czasu uregulowania zobowiązań wobec Spółdzielni i podpisania umowy najmu albo opróżnienia lokalu);
- 15) **wkład mieszkaniowy** - kwota wniesiona przez członka stanowiąca różnicę między kosztem budowy przypadającym na lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego pr/ez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków;
- 16) **wkład budowlany** - kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal;
- 17) **koszt budowy lokalu** - część kosztów inwestycji przypadających na zajmowany prze/ członka lokal;
- 18) rok obrachunkowy - rok kalendarzowy;

- 19) **zwyczajne Walne Zgromadzenie** - Walne Zgromadzenie zwołane w terminie ustawowym w celu zatwierdzenia rocznych sprawozdań finansowych i innych sprawozdań organów statutowych Spółdzielni wraz rozstrzygnięciem kwestii związanych z absolutorium dla członków Zarządu Spółdzielni, a także rozstrzygnięcia innych kwestii bieżącej działalności Spółdzielni w granicach przewidzianych prawem;
- 20) **nadzwyczajne Walne Zgromadzenie** - inne ni/ zwyczajne Walne Zgromadzenie;
- 21) **kadencja Rady Nadzorczej** - okres od zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, które dokonuje wyboru wszystkich członków Rady do zwyczajnego Walnego Zgromadzenia odbywanego w trzecim roku od wyborów;
- 22) **wartość rynkowa lokalu** - wartość lokalu ustalona /godnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r., Nr 261. poz. 2603 z późn. zm.);
- 23) **dodatkowe wyposażenie mieszkań** - nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie mieszkań mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową mieszkania, niezaliczone do kosztów inwestycji, które nie zostały uwzględnione w rozliczeniach ustalających wysokość wkładu mieszkaniowego lub budowlanego i które nie zostały pokryte przez Spółdzielnię w jakiegokolwiek formie;
- 24) **okres rozliczeniowy** - okres dla rozliczenia zaliczkowych opłat za lokale ustalany przez Radę Nadzorczą w regulaminie;
- 25) **fundusz udziałowy** - powstaje / wpłat udziałów członkowskich, z podziału nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach;
- 26) **fundusz zasobowy** - powstaje m.in. z wpłat wpisowego, /. podziału nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach. Ustawodawca w art. 76 prawa spółdzielczego wprowadził obowiązek przeznaczania co najmniej 5% nadwyżki bilansowej na zwiększenie funduszu zasobowego, jeżeli nic osiąga on wysokości wniesionych udziałów obowiązkowych. Fundusz zasobowy służy w pierwszej kolejności pokrywaniu strat bilansowych;

- 27) **fundusz remontowy** - fundusz celowy, tworzony na podstawie ustawy mieszkaniowej i przeznaczony na remonty zasobów mieszkaniowych:
- 28) **fundusz socjalny** - fundusz pracodawcy, tworzony na podstawie ustawy o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych. Odpisy na ten fundusz dokonywane są zgodnie z ustawą. Z funduszu tego mogą korzystać tylko pracownicy Spółdzielni.

## A. Nazwa i siedziba Spółdzielni

### §1

1. Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „Śródmieście”, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
3. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Łódź.

## B. Podstawy prawne działalności Spółdzielni

### §2

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie przepisów ustawy mieszkaniowej i prawa spółdzielczego oraz Statutu i wydanych na jego podstawie regulaminów.

## C. Cel i przedmiot działalności

### §3

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu, a także utrzymywanie zasobów mieszkaniowych w należyтым stanie technicznym i estetycznym.

### §4

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1. Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.

2. Najem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.
3. Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
4. Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych.
5. Działalność pozostałych organizacji członkowskich, gdzie indziej niesklasyfikowana.
6. Pozostała działalność usługowa w zakresie informacji, gdzie indziej niesklasyfikowana.
7. Pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w pozostałych mediach.

## §5

Spółdzielnia realizuje swoją działalność poprzez:

1. Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni i ich obsługę.
2. Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni i ich obsługę.
3. Zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem nieruchomości.
4. Wspieranie działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo-rekreacyjnej.
5. Spółdzielnia może współpracować na podstawie umów z samorządem terytorialnym, organizacjami spółdzielczymi, osobami fizycznymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi.
6. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą wyłącznie w interesie ogólnym swoich członków.



## II. CZŁONKOWIE

### A. Członkostwo

#### §6

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna.
2. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna.
3. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu bądź prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.
4. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. Postępowanie u przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych reguluje ustawa.
5. Warunkiem pozostawania członkiem Spółdzielni jest spełnienie jednego z niżej wymienionych warunków:
  - a) posiadanie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkań i owych Spółdzielni,
  - b) posiadanie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni,
  - c) posiadanie prawa odrębnej własności lokalu w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni,
  - d) posiadanie ekspektatywy prawa odrębnej własności lokalu budowanego przez Spółdzielnię.

### B. Tryb i zasady przyjmowania członków

#### §7

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków<sup>7</sup> jest złożenie podpisanej deklaracji.
2. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
3. Deklaracja osoby fizycznej przystępującej do Spółdzielni powinna zawierać: imię, nazwisko, numer PFSEL, adres do korespondencji,

numer telefonu kontaktowego oraz liczbę zadeklarowanych i w niesionych udziałów.

Deklaracja osoby prawnej przystępującej do Spółdzielni powinna zawierać jej nazwę, siedzibę, dane teleadresowe, NIP, REGON ora/, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów.

4. Członek będący osobą fizyczną może w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.
5. Członek Spółdzielni ma obowiązek zgłosić niezwłocznie na piśmie wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji.
6. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd uchwałą.
7. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty uchwały o przyjęciu. Uchwała w sprawie przyjęcia u poczet członków powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji.
8. O uchwale o przyjęciu w poczet członków lub o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu miesiąca od dnia jego otrzymania. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie od uchwały odmawiającej przyjęcia w ciągu miesiąca od jego wpływu.
9. Osoba pozbawiona członkostwa w Spółdzielni może być ponownie przyjęta w poczet członków, jeżeli w okresie 12 miesięcy ustały przyczyny będące podstawą pozbawienia jej członkostwa.

## C. Rejestr członków

### §8

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający: dla osoby fizycznej imiona i nazwisko, adres do korespondencji, numer telefonu kontaktowego, a dla osoby prawnej - nazwę, siedzibę, numery NIP i REGON, dane teleadresowe.

2. Rejestr zawiera także liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, datę przyjęcia w poczet członków i telefony kontaktowe oraz datę ustania członkostwa.
3. Członek Spółdzielni i jego małżonek ma prawo wglądu do rejestru w siedzibie Spółdzielni.

## D. Wpisowe i udziały

### §9

1. Wpisowe dla osób fizycznych wynosi 1/10. a dla osób prawnych 1/5 minimalnego wynagrodzenia za pracę (według przepisów odrębnych o minimalnym wynagrodzeniu, obowiązujących w dniu złożenia deklaracji) i nie podlega zwrotowi.
2. Udział wynosi 1/5 minimalnego wynagrodzenia i podlega zwrotowi na zasadach ustalonych w paragrafach dotyczących postępowania wewnątrzspółdzielczego niniejszego Statutu i nie podlega waloryzacji.
3. Członek jest zobowiązany zadeklarować: osoba fizyczna - co najmniej jeden udział, a osoba prawna - co najmniej 10 udziałów.
4. Członek ubiegający się o prawo do garażu lub do miejsca postojowego jest zobowiązany zadeklarować co najmniej 3 udziały, a ubiegający się o lokal o innym przeznaczeniu - co najmniej 10 udziałów.
5. Udziały nie podlegają kumulacji i liczone są odrębnie dla każdego prawa do lokalu.
6. Udział podlega zwrotowi po ustaniu członkostwa. Zwrot udziału następuje w ciągu miesiąca od zatwierdzenia bilansu za rok, w którym ustało członkostwo.
7. Współmałżonek członka wnioskujący o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni jest zobowiązany wnieść wpisowe i zadeklarować co najmniej jeden udział.
8. Wpisowe i zadeklarowane udziały c/łonek jest zobowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie wpisowego lub udziału w tym terminie stanowi podstawę wykreślenia z rejestru członków.

9. Członkowie, którzy wnieśli udziały w wysokości i według zasad obowiązujących przed wejściem w życie niniejszego Statutu, nie dokonują żadnych dopłat.

## E. Ustanie członkostwa

### §10

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1. Wystąpienia członka /a wypowiedzeniem.
2. Wykluczenia członka.
3. Wykreślenia członka.
4. Śmierci członka.
5. Utraty bytu prawnego przez osobą prawną.
6. Likwidacji Spółdzielni.

### §11

Wystąpienie ze Spółdzielni:

Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym na piśmie Zarządowi.

Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu złożenia wypowiedzenia.

Okres wypowiedzenia może być skrócony za porozumieniem stron. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnego dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

Członek występujący ze Spółdzielni uczestniczy w jej stratach proporcjonalnie do posiadanych udziałów oraz liczby dni pozostawania członkiem Spółdzielni w ostatnim roku swojego członkostwa.

### §12

Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić gdy:

1. Z winy umyślnej lub rażącego niedbalstwa jego dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub dobrymi obyczajami.
2. Rażąco i uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni.

3. Uchyła się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni.
4. Świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień.
5. W sposób rażący lub uporczywy narusza porządek domowy.

### §13

Wykreślenie członka ze Spółdzielni może nastąpić, gdy:

1. Nie wpłacił w terminie wpisowego lub udziału.
2. Nie wykonuje istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, w szczególności nie wnosi opłat lub świadczeń związanych z użytkowaniem lokalu.
3. Złożył w deklaracji oświadczenie niezgodne z prawdą.
4. Rezygnuje z realizacji prawa do lokalu.
5. Zbył jedyne prawo do lokalu i nie złożył rezygnacji z członkostwa.
6. Utracił jedyne prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym i nie złożył rezygnacji z członkostwa.
7. Utracił jedyne prawo do lokalu w wyniku prawomocnego wyroku sądowego i nie złożył rezygnacji z członkostwa.
8. Utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wskutek uchwał} Rady Nadzorczej, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni.
9. Posiada odrębną własność lokalu w nieruchomości, w której podjęto uchwałę w trybie art. 24<sup>1</sup> ustawy mieszkaniowej, przyjmując, iż w zakresie praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy prawa własności lokali, jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię i nie wypowiedział członkostwa.
10. Posiada odrębną własność lokalu w nieruchomości, w stosunku do której z mocy art. 26 ust. 1 ustawy mieszkaniowej mają zastosowanie przepisy prawa własności lokali, jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię i nie wypowiedział członkostwa.

### §14

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną - ze skutkiem od dnia utraty jej bytu prawnego.

## F. Formy prawne ustaniu członkostwa

### §15

1. Uchwałę o wykluczeniu lub wykreśleniu członka ze Spółdzielni podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu lub z własnej inicjatywy w uzasadnionych przypadkach.
2. Zarząd lub Rada Nadzorcza przed podjęciem decyzji o wykluczeniu członka powinna wezwać członka do wyjaśnienia i zaniechania jego postępowania w określonym czasie, pod rygorem zastosowania sankcji statutowych.
3. Wniosek o wykreślenie winien być poprzedzony wezwaniem członka o dopełnienie w określonym terminie obowiązków statutowych w przypadkach, o których mowa w §13 pkt 1,2 i 3.

### §16

1. Wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza w formie uchwały podjętej na posiedzeniu, na które zaprasza członka. Rada może rozpatrzyć wniosek bez udziału członka, jeśli ten z przyczyn zawinionych przez siebie na posiedzenie nie przybędzie. W tym samym trybie Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Rada Nadzorcza może odstąpić od wezwania członka na posiedzenie Rady w przypadkach opisanych w §13, pkt 4-10.
3. Wykluczenie, wykreślenie lub uchwała o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stają się skuteczne z chwilą:
  - a) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia.
  - b) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia

do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia.

- c) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.
4. Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie, wraz / uzasadnieniem, o wykreśleniu, wykluczeniu ze Spółdzielni albo podjęciu uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w terminie 2 tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierował się organ Spółdzielni uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia, wykreślenia lub wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego określone w Statucie.

## G. Prawa członka przy ustaniu członkostwa

### §17

Członek Spółdzielni ma prawo:

1. Odwołać się do Walnego Zgromadzenia od uchwały o wykluczeniu, wykreśleniu lub podjęciu uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia wraz z uzasadnieniem.
2. Zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia do sądu w terminie 6 tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.
3. Członek może być reprezentowany lub może korzystać z pomocy pełnomocnika.
4. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, o której mowa w ust. 4 pkt 2, biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
5. W wypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia, wykreślenia lub wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, członek Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je.

6. Do wniesienia odwołania i jego rozpatrzenia stosuje się postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrz spółdzielczym.
7. W przypadku, gdy członek odwołał się od uchwały o wykluczeniu, wykreśleniu albo wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego do Walnego Zgromadzenia i przed rozpatrzeniem odwołania przez Walne Zgromadzenie członek zaskarżył uchwałę do sądu, postępowanie wewnątrz spółdzielcze ulega umorzeniu.

### **III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW**

Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

#### **A. Prawa członków**

#### **§18**

W zakresie ustalonym postanowieniami niniejszego Statutu, 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 czynnego udziału w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo do żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia.
4. Prawo do otrzymania, w sposób wskazany w Statucie, informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
5. Prawo żądania zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw, zgłaszania projektów uchwał i poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie mieszkaniowej i w Statucie.
6. Prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu przez pełnomocnika, któremu członek udzielił pełnomocnictwa.
- <sup>7</sup> Prawo do przeglądania protokołu obrad Walnego Zgromadzenia oraz uzyskania odpłatnie kopii całości lub części tego dokumentu.



8. Prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie mieszkaniowej i prawie spółdzielczym.
9. Prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią i do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta podczas postępowania.
10. Prawo do otrzymania nieodpłatnie odpisu obowiązującego Statutu oraz wydanych na jego podstawie regulaminów.
11. Prawo do zaznajomienia się i otrzymania odpłatnie kopii protokołów obrad i uchwał organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi. Zarząd wyznacza termin udostępnienia wskazanych w pisemnym wniosku dokumentów, nie dłuższy jednak niż 14 dni od złożenia wniosku.
12. Prawo do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
13. Prawo do żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
14. Prawo wynajęcia osobom trzecim lokalu, do którego posiada tytuł prawny.
15. Prawo pierwszeństwa do najmu lokalu, powierzchni użytkowej, miejsca postojowego, garażu.
16. Prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszystkich pomieszczeń, urządzeń i usług Spółdzielni, zgodnie z obowiązującymi regulaminami.
17. Prawo modernizowania lokalu według projektów uzgodnionych ze Spółdzielnią oraz wyposażania i wykańczania lokalu według indywidualnych potrzeb, gustów i możliwości.
18. Prawo przeglądania rejestru członków i rejestru lokali.
19. Prawo do zaznajomienia się z poziomem wynagrodzeń wszystkich grup zawodowych Spółdzielni w roku ubiegłym najpóźniej w dniu ogłoszenia o zwołaniu zwyczajnego Walnego Zgromadzenia.
20. Członkowi Spółdzielni przysługują również inne prawa określone w Statucie, prawie spółdzielczym i ustawie mieszkaniowej.

## B. Obowiązki członków

### §19

W zakresie ustalonym postanowieniami ustaw określonych w §2 niniejszego Statutu, członek Spółdzielni jest obowiązany:

1. Przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni.
2. Wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały.
3. Uiszczać regularnie i terminowo opłaty za używanie lokalu lub garażu/miejsca postojowego bez odrębnego wezwania.
4. Zawiadamiać bezzwłocznie pisemnie Spółdzielnię o każdej zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej.
5. Podać dane osób, które stale zamieszkują lokal oraz bezzwłocznie powiadamiać o każdej zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu. Osoby wynajmujące lokal powinny zgłaszać ten fakt do Zarządu Spółdzielni / podaniem liczby zamieszkujących osób.
6. Podać numer telefonu kontaktowego lub wskazać osobę, która może udostępnić lokal w przypadku awarii lub innych zagrożeń oraz sposób nawiązania z nią kontaktu.
7. Dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie.
8. Utrzymywać zajmowany lokal w należyтым stanie technicznym.
9. Pokryć wartość szkód wyrządzonych prze/ siebie w mieniu Spółdzielni.
10. Korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nieutrudniający korzystania z nich innym.
11. Uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów.
12. Uzyskać zgodę Zarządu na wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu na inne cele ni/ określone w umowie o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu (przydziale).
13. Udostępnić lokal Spółdzielni w celu przeprowadzenia przeglądu sprawności poszczególnych instalacji (gazowej, elektrycznej, wodnej, grzewczej, wentylacyjnej) niezbędnych napraw, konserwacji, przebudowy, modernizacji i usunięcia awarii.
14. Udostępnić lokal w celu zamontowania, kontroli sprawności lub wymiany urządzeń pomiarowych zużycia zimnej i ciepłej wody,

gazu, energii elektrycznej i ciepłej oraz odczytu wskazań tych urządzeń.

15. Nie zakłócać porządku i spokoju innym osobom zamieszkałym w budynku bądź korzystającym ze wspólnych pomieszczeń i urządzeń.
16. Wy wywiązywać się z innych obowiązków określonych w Statucie i ustawach obowiązujących Spółdzielnię.

## **IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE**

### **§20**

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrywane przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca od daty wpływu, a w przypadkach wymagających przeprowadzenia szczegółowego postępowania wyjaśniającego, w ciągu dwóch miesięcy od daty wpływu.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu dwóch miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się skarżącemu w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza

- sześciu miesięcy a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
7. Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza i Zarząd mogą uchylić bądź zmienić własne decyzje, jeżeli wyjdą na jaw nowe okoliczności faktyczne lub prawne mające istotny wpływ na treść podjętej decyzji.
  8. Jeżeli doręczenie następuje na adres wskazany przez osobę zainteresowaną, inny niż adres lokalu jej przysługującego, wówczas Spółdzielnia będzie uprawniona do żądania zwrotu kosztów doręczenia korespondencji na adres wskazany przez osobę zainteresowaną.
  9. Zawiadomienia, wezwania i zaproszenia doręczane pod adres wskazany przez mieszkańca, w przypadku jego nieobecności, doręcza się za pokwitowaniem dorosłemu domownikowi bądź innej dorosłej osobie, przebywającej pod wskazanym przez mieszkańca adresem.
  10. Zawiadomienia, wezwania, zaproszenia zwrócone na skutek niezgłoszenia przez członka zmiany adresu bądź spowodowane odmową przyjęcia lub niepodjęciem przesyłki w terminie mają moc prawną doręczenia.
  11. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrz spółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
  12. Członek Spółdzielni może korzystać na własny koszt z pomocy prawnej na każdym etapie postępowania wewnątrzspółdzielczego.

## V. ORGANY SPÓŁDZIELNI

### § 21

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd.

2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pki 2 i 3. dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3, wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw, o ile inne postanowienia Statutu nie stanowią inaczej.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut ora/, wydane na jego podstawie regulaminy tych organów.

## § 22

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą prowadzić działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej i Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. W przypadku sprzeczności interesów Spółdzielni z interesami członka Zarządu/Rady Nadzorczej, jego współmałżonka, krewnych i powinowatych drugiego stopnia oraz osób. z którymi jest powiązany osobiście, członek Zarządu/Rady powinien wstrzymać się od udziału w rozstrzyganiu takich spraw, co powinno zostać zaznaczone w protokole.
3. Nie może być członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu osoba, która była skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w rozdziałach XXXIII - XXXVII Kodeksu karnego.
4. Członkiem Rady Nadzorczej nie może być pracownik Spółdzielni, członek lub pełnomocnik Zarządu oraz osoby pozostające z takimi osobami w związku małżeńskim, we wspólnym pożyciu, w stosunku pokrewieństwa, powinowactwa lub podległości służbowej.

## §23

1. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w §22 ust. 1, Rada Nadzorcza ma obowiązek podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu obowiązków i wystąpić do Walnego Zgromadzenia, które rozpatrzy zarzut naruszenia zakazu konkurencji i rozstrzygnie o odwołaniu zawieszonoego członka Rady Nadzorczej lub o uchyleniu zawieszenia.
2. W przypadku naruszenia przez członka Zarządu zakazu konkurencji, określonego w § 22 ust. 1. Rada Nadzorcza ma obowiązek odwołać go ze stanowiska.
3. W przypadku skazania członka Zarządu prawomocnym wyrokiem za przestępstwa wskazane w § 24 ust. 3 Rada Nadzorcza ma obowiązek odwołać go ze stanowiska.
4. Skazanie prawomocnym wyrokiem za wskazane wyżej przestępstwa stanowi podstawę wygaśnięcia mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji.

## §24

1. Członek Zarządu, członek Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.
2. Po ujawnieniu działania ww. osób na szkodę Spółdzielni lub ujawnieniu przypadków zaniechania spełnienia obowiązków wynikających z postanowień Statutu lub prawa. Rada Nadzorcza niezwłocznie zawiesza członka Zarządu-Rady i powiadamia organy ścigania.

## A. Walne Zgromadzenie

### §25

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni będący osobą fizyczną bierze udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście za okazaniem dokumentu tożsamości.

3. Członek Spółdzielni będący osobą fizyczną, a nie biorący udziału w Walnym Zgromadzeniu osobiście, może ustanowić pełnomocnika.
4. Pełnomocnictwo do reprezentacji na Walnym Zgromadzeniu powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnik nie może reprezentować więcej niż jednego członka Spółdzielni. Nie uchybia to do jego działania we własnym imieniu i ze skutkiem dla siebie, jeżeli jest członkiem Spółdzielni.
5. Członek Zarządu nie może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu.
6. Członek o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mający zdolności uczestniczy w Walnym Zgromadzeniu przez swojego przedstawiciela ustawowego.
7. Osoba prawna będąca członkiem Spółdzielni uczestniczy w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika, który nie może zastępować więcej niż jednego członka. Nie uchybia to do jego działania we własnym imieniu i ze skutkiem dla siebie, jeżeli jest członkiem Spółdzielni.
8. Każdy członek ma tylko jeden głos, bez względu na liczbę posiadanych udziałów i lokali.
9. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym:
  - a) przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
  - b) przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej,
  - c) inne osoby zaproszone przez Zarząd lub Radę Nadzorczą.
10. Podczas obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo być obecni pracownicy Spółdzielni w liczbie niezbędnej do zapewnienia obsługi technicznej obrad oraz obsługa prawna.

## § 26

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej Spółdzielni,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz

- podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni. Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
  - 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
  - 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
  - 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
  - 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
  - 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
  - 9) uchwalanie Statutu i jego zmian.
  - 10) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia oraz regulaminu Rady Nadzorczej,
  - 11) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.
  - 12) podejmowanie uchwał w sprawie wynagradzania członków Rady Nadzorczej,
  - 13) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
  - 14) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
  - 15) wybór delegatów na Zjazd Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
  - 16) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.

## §27

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje nadzwyczajne Walne Zgromadzenie także na żądanie:



- a) Rady Nadzorczej,
  - b) przynajmniej jednej dziesiątej (10%) ogólnej liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania oraz proponowanym porządkiem obrad.
  5. W przypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu sześciu tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli tego nie uczyni, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
  6. Niepodjęcie działań skazanych w ust. 5 stanowi zaniechanie w rozumieniu §24 ust. 2.
  7. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd. Rada Nadzorcza i członkowie w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
  8. Żądanie lub projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków Spółdzielni.
  9. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
  10. Członkowie mają prawo zgłaszać poprawki do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

## §28

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd zawiadamia wszystkich członków co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad, informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, o adresie internetowym, pod którym materiały te są dostępne, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Członkowie Spółdzielni są zawiadamiani o czasie, miejscu i porządku obrad oraz o miejscu wyłożenia sprawozdań i projektów uchwał będących przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia oraz

o prawie członków do zapoznania się z tymi dokumentami - poprzez wywieszenie ogłoszeń w biurze Spółdzielni i w nieruchomościach należących do zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, a tak/e umieszczenie ich na stronie internetowej Spółdzielni.

4. W razie wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw zgodnie z § 27 ust. 6 i 7. uzupełniony porządek obrad jest podawany do wiadomości członków Spółdzielni nie później niż 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w sposób wskazany w ust. 2.
5. Zarząd jest zobowiązany) do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

## §29

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i sposób określony w Statucie, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, niezależnie od tego. który organ, zgodnie z postanowieniami Statutu, wybiera członków Zarządu. W tym przypadku nie stosuje się przepisu ust. 1.
3. Walne Zgromadzenie może w każdym momencie obrad zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad lub ogłosić przerwę w obradach trwającą nie dłużej niż jeden miesiąc.
4. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków, także w sprawach wskazanych w art. 8<sup>3</sup> ust. 9 ustawy mieszkaniowej. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub Statut stanowią inaczej, tj. za wyjątkiem przypadków wskazanych w ust. 5.
5. Uchwały Walnego Zgromadzenia dotyczące:
  - a) odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji wymagają kwalifikowanej większości 2/3 oddanych ważnych głosów;

- b) uchwalenia lub zmiany Statutu wymagają kwalifikowanej większości 2/3 oddanych ważnych głosów:
  - c) połączenia Spółdzielni z inną spółdzielnią wymagają kwalifikowanej większości 2/3 oddanych ważnych głosów;
  - d) likwidacji Spółdzielni wymagają kwalifikowanej większości 3/4 oddanych głosów na dwóch kolejno po sobie następujących Walnych Zgromadzeniach w odstępie co najmniej dwóch tygodni, przy obecności połowy ogólnej liczby członków Spółdzielni.
  - c) przywrócenia działalności Spółdzielni w przypadku postawienia jej w stan likwidacji w trybie art. 113 §1 pkt 3 prawa spółdzielczego wymagają kwalifikowanej większości 3/4 oddanych ważnych głosów.
6. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru i odwołania członka Rady Nadzorczej lub odwołania członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.
  7. Na żądanie co najmniej 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
  8. Sprawy nieunormowane Statutem określa regulamin obrad uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

### §30

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez Radę członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie: przewodniczący, sekretarz i dwaj asesorowie. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.
3. Walne Zgromadzenie wybiera Komisję Skrutacyjną i Komisję Wnioskową. Walne Zgromadzenie dokonujące wyboru członków Rady Nadzorczej wybiera ponadto Komisję Mandatowo-Wyborczą.
4. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest uważana za podjętą, jeśli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
6. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz, a w razie potrzeby dwóch dowolnych członków Prezydium. Do protokołu dołączane są protokoły prac Komisji Skrutacyjnej, Wnioskowej i Mandatów o-Wyborczej.
7. Protokół przekazywany jest Zarządowi Spółdzielni. Zarząd Spółdzielni przechowuje protokoły i uchwały co najmniej przez 10 lat.
8. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

### §31

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z przepisami ustawowymi jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna / postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu na zasadach i w terminach określonych w ustawie.
4. 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.

### §32

1. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy, wskazany w § 31 ust. 4 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.

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

### §33

Walne Zgromadzenie wybiera członków' Rady Nadzorczej spośród członków Spółdzielni, przy nieograniczonej liczbie kandydatów.

### §34

1. Zgłoszenia kandydatów do Rady Nadzorczej dokonuje się pisemnie do Komisji Mandatowo-Wyborczej.
2. Zgłoszenie kandydata powinno zawierać:
  - a) dane osobowe (imię, nazwisko, adres zamieszkania) kandydata.
  - b) dane osobowe (imię, nazwisko i adres) i podpis zgłaszającego,
  - c) ankietę wypełnioną przez kandydata.
3. Ankieta kandydata na członka Rad}' Nadzorczej powinna zawierać informacje dotyczące:
  - a) członkostwa w Spółdzielni,
  - b) wykształcenia i wykonywanego zawodu,
  - c) zatrudnienia w Spółdzielni,
  - d) prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
  - e) świadczenia odpłatnych usług na rzecz Spółdzielni,
  - f) pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
  - g) zalegania z wnoszeniem opłat za użytkowanie lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
  - h) zgody na przetwarzanie danych osobowych.
4. Formularz ankiety powinien być dostępny na 15 dni przed terminem obrad Walnego Zgromadzenia na stronie internetowej Spółdzielni oraz w jej siedzibie.
5. Do Rady Nadzorczej nie mogą zostać wybrane osoby:
  - a) uchylające się od spełnienia istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, w tym zalegające wobec niej z opłatami wynikającymi z przepisów prawa lub pozostające z nią w sporze sądowym,
  - b) będące pracownikami Spółdzielni, członkami lub pełnomocnikami Zarządu, a także osoby pozostające z takimi

osobami w związku małżeńskim, we wspólnym pożyciu, w stosunku pokrewieństwa, powinowactwa lub podległości służbowej.

- c) prowadzące działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni,
  - d) sprawujące mandat członka Rady Nadzorczej przez dwie ostatnie kadencje Rady Nadzorczej. Były członek Rady Nadzorczej może ponownie kandydować do Rady Nadzorczej po przerwie nie krótszej niż 3 lata.
  - e) skazane prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w §22 ust. 3
6. Z chwilą zawarcia przez członka Rady Nadzorczej umowy o pracę, umowy zlecenia lub umowy o dzieło ze Spółdzielnią ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.

1. Na Walnym Zgromadzeniu kandydaci dokonują prezentacji z uwzględnieniem m.in.:
  - a) wykształcenia i wykonywanego zawodu,
  - b) zatrudnienia w Spółdzielni,
  - c) prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
  - d) świadczenia odpłatnych usług na rzecz Spółdzielni, c) pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
  - f) zalegania z wnoszeniem opłat za użytkowanie lokalu mieszkalnego lub użytkowego, oraz odpowiadają na zadawane pytania.
2. Członek Komisji Skrutacyjnej nie może kandydować do Rady Nadzorczej.

### §36

1. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się przy użyciu karty wyborczej, na której nazwiska i imiona kandydatów umieszczone są w porządku alfabetycznym.
2. Głosowanie odbywa się przez złożenie karty wyborczej do urny w obecności przedstawicieli Komisji Mandatowo-Wyborczej i Komisji Skrutacyjnej.
3. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.

4. Głos jest nieważny, jeżeli:
  - a) na karcie wyborczej zostało dopisane nazwisko osoby niezgłoszonej jako kandydat do Rady Nadzorczej
  - b) liczba kandydatów nieskreślonych na karcie wyborczej jest większa od liczby miejsc w Radzie Nadzorczej
  - c) karta wyborcza została przekreślona.
5. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Skrutacyjna. Protokół przebiegu wyborów wraz z kartami wyborczymi Komisja przekazuje Zarządowi.
6. Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów, przy czym liczba wybranych osób nie może być wyższa niż przewiduje Statut.
7. Przy równej liczbie głosów otrzymanych przez kandydatów, z których tylko część może wejść w skład Rady Nadzorczej, do Rady wchodzi kandydat reprezentujący nieruchomość, której żaden przedstawiciel nie uzyskał większej liczby głosów i nie został wybrany w skład Rady w pierwszej turze głosowania. Jeśli takich kandydatów jest więcej niż wolnych miejsc w Radzie, członków Rady wyłania się spośród nich w kolejnej turze głosowania.

## B. Rada Nadzorcza

### §37

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

### §38

1. Rada Nadzorcza składa się z członków wybranych przez Walne Zgromadzenie na okres 3 lat w proporcji jeden członek Rady na każde pełne 150 członków Spółdzielni, według stanu na 31 marca roku, w którym odbywają się wybory. Rada składa się z nie mniej niż trzech członkowi nic więcej niż z dwunastu członków.
2. Do Rady mogą być wybierani wyłącznie członkowie Spółdzielni. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady

Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż nieprzerwanie przez dwie kolejne kadencje.

### §39

Kadencja Rady Nadzorczej trwa trzy lata, od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana do Walnego Zgromadzenia odbywanego w trzecim roku od wyborów.

### §40

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - a) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
  - b) zrzeczenia się mandatu,
  - c) ustania członkostwa w Spółdzielni.
  - d) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią lub zawarcia ze Spółdzielnią umowy zlecenia lub umowy o dzieło,
  - e) utraty zdolności do czynności prawnych.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat z jakichkolwiek przyczyn, do końca jego kadencji najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru innego członka.
4. Rada może skrócić swoją kadencję, podejmując w tej sprawie uchwałę większością 2/3 głosów całego składu Rady. W takim wypadku Zarząd niezwłocznie zwołuje Walne Zgromadzenie, które powinno się odbyć nie później niż 2 miesiące po podjęciu uchwały o skróceniu kadencji. Mandaty członków Rady wygasają wówczas z dniem odbycia tego Walnego Zgromadzenia.

### §41

- I. Do wyłącznych kompetencji Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej;
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:



- a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
- b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków;
- c) przeprowadzanie bieżących kontroli sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków, nie rzadziej niż raz w roku;
- 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;
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych;
- 9) uchwalanie regulaminu Zarządu oraz zasad wynagradzania członków Zarządu;
- 10) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów;
- 11) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków;
- 12) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale;
- 13) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży i miejsc postojowych, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu;
- 14) wybór biegłego rewidenta do przeprowadzania badania sprawozdania finansowego Spółdzielni;
- 15) wybór i odwołanie członków Zarządu;
- 16) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu;

- 17) zwoływanie nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w przypadku wskazanym w § 27 ust. 5 Statutu;
  - 18) opracowanie jednolitego tekstu Statutu;
  - 19) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni;
  - 20) uchwalanie regulaminów nie zastrzeżonych do kompetencji innych organów Spółdzielni;
2. Rada Nadzorcza i każdy z jej członków może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
  3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

## §42

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej w celu jej ukonstytuowania się zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia, nie później niż w ciągu 7 dni od Walnego Zgromadzenia.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek V\* członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywają się nie rzadziej niż raz na kwartał.

## §43

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona w głosowaniu jawnym Prezydium Rady, w składzie: przewodniczący, jego zastępcy, sekretarz i przewodniczący Komisji Rewizyjnej.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie prac Rady i jej komisji.

## §44

Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną. Rada może powołać także inne komisje stale lub czasowe. Komisje realizują cele określone przez Radę Nadzorczą. Komisje mogą ze sobą współpracować i odbywać wspólne posiedzenia.

#### §45

W posiedzeniach Rady Nadzorczej i jej komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, członkowie Spółdzielni bądź inne osoby zaproszone przez Radę.

#### §46

Członkowie Rady mogą pobierać wynagrodzenia w wysokości i na zasadach ustalonych przez Walne Zgromadzenie w regulaminie Rady, nie wyższe niż określone w art. 8<sup>2</sup> ust. 1 ustawy mieszkaniowej i uzależnione od wyników ekonomicznych Spółdzielni w roku ubiegłym.

#### §47

Strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa jej regulamin.

### C. Zarząd

#### §48

1. Zarząd składa się z od 2 do 3 osób, w tym Prezesa, wybranych w głosowaniu tajnym przez Radę Nadzorczą. Liczebność Zarządu ustala Rada Nadzorcza w drodze uchwały.
2. W skład Zarządu mogą być wybrane osoby niebędące członkami Spółdzielni. Członkowie Zarządu powinni być wyłonieni w drodze konkursu.
3. Rada Nadzorcza w każdej chwili może odwołać członka Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.

4. Rada Nadzorcza powołuje i odwołuje członków Zarządu zwykłą większością głosów przy obecności co najmniej połowy członków Rady.
5. Umowy o prace z członkami Zarządu zawiera i rozwiązuje Rada Nadzorcza. Umowę podpisuje w imieniu Rady dwóch jej członków, wcześniej przez Radę do tego upoważnionych.
6. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
7. W razie konieczności Rada Nadzorcza może oddelegować jednego lub kilku swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu. W tym okresie ich członkostwo w Radzie zostaje zawieszane.

## §49

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz przydziału, wynajmu lub sprzedaży lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych,
  - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno- kulturalnej,
  - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych.
  - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni.
  - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - ó) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 7) zaciąganie, kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie.
  - 8) udzielanie pełnomocnictw.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

## §50

1. Zarząd Spółdzielni, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, może powołać na stanowisko kierownika (jego zastępcy) bieżącej działalności jednego / . członków Zarządu lub inną osobę. Osoba kierująca bieżącą działalnością Spółdzielni jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu pracy.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, kieruje bieżącą działalnością Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu, z wyłączeniem spraw wymienionych w § 49 ust. 2 pkt 1, 2, 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.

Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.

Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania lub podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## §52

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

## §53

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej wskazanej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością 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 /. kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

## VI. PRAWA DO LOKALI

### A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

#### §54

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.  
Wydane przed dniem wejścia w życie ustawy mieszkaniowej przydziały spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mają charakter umowy między Spółdzielnią i członkiem o ustanowieniu tego prawa.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią o ustanowienie takiego prawa. Wkład mieszkaniowy członek zobowiązany jest wnieść w całości przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Umowa wskazana w ust. 2, w której Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, powinna być zawarta, pod rygorem nieważności, w formie pisemnej. Umowa o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu jest zawierana na czas nieoznaczony.
4. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu Spółdzielnia dokonuje aktualizacji wartości wkładu mieszkaniowego na dzień wygaśnięcia prawa.

#### §55

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest prawem niezbywalnym, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu może należeć do jednej osoby albo do małżonków. Jeżeli spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu należy wspólnie do małżonków, a oboje małżonkowie są członkami Spółdzielni, prawo to wygasa z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

3. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
4. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jeżeli:
  - a) członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłaty za używanie lokalu, a jego zadłużenie przekroczyło wartość sześciomiesięcznych opłat.
  - b) Członek, pomimo pisemnego upomnienia, nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu,

## §56

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, byli małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek, niebędący członkiem Spółdzielni, powinien złożyć deklarację członkowską w terminie trzech miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż sześć miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

## §57

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci małżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi



zmarłego członka Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o której mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż sześć miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu, Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładów.

### § 58

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w § 57, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 55 ust. 4 lub niedokonania czynności, o których mowa w § 56 ust. 2 i § 57 ust. 2, roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w § 58 ust. 1 i 2 Statutu, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 albo 2 zamieszkiwała razem / byłymi małżonkami lub jednym / nich albo z byłym członkiem Spółdzielni.
4. W przypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w § 58 ust. 1 i 2. Spółdzielnia wypłaca osobie

uprawnionej wartość rynkową tego lokalu zgodnie z przepisami ustawy mieszkaniowej.

## § 59

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku lub 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 budynku lub udziałów w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi Spółdzielni lub osobom, o których mowa w § 58 ust. 2 niniejszego Statutu, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków tej spółdzielni.
3. Przez byłego członka Spółdzielni, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka Spółdzielni, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni / rejestru, w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

## § 60

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zobowiązana jest zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:

- a) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy mieszkaniowej, 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.
- b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu.

2. Koszty zawarcia umowy oraz koszty założenia księgi wieczystej i wpisu do tej księgi ponosi członek Spółdzielni.

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

### **§61**

Podstawą prawną spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest przydział dokonany przez Spółdzielnię przed 24 kwietnia 2001 r. lub pisemna umowa o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

### **§62**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji - jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

### **§63**

1. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy tego prawa, jeżeli złoży deklarację, o której mowa w § 7 Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

### **§64**

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do więcej niż jednej osoby, jednak w takim przypadku członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.

### **§65**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia ustala równowartość tego prawa na dzień jego wygaśnięcia.

2. Podstawą aktualizacji wartości wkładu budowlanego lub określenia równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przez Zarząd jest operat szacunkowy, określający wartość rynkową lokalu sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego.
3. Wysokość wkładu budowlanego oraz równowartość prawa na dany lokal określa Zarząd.

## § 66

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

## § 67

1. Jeśli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, wówczas powinni oni wyznaczyć spośród siebie (w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku) pełnomocnika, w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie / zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. Pełnomocnictwo to winno być pełnomocnictwem zawartym w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy pełnomocnika.
2. W razie śmierci jednego / małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

## § 68

1. W przypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeśli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo nabyte w ten sposób Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa, obliczoną zgodnie z postanowieniami niniejszego Statutu i po potrąceniu należności z tytułu obciążenia hipoteką.

Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

### §69

W przypadku długotrwałych zaległości we wnoszeniu opłat za zajmowany lokal na rzecz Spółdzielni przepis art. 16 prawa własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

### §70

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

### §71

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.
2. W przypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez, inną spółdzielnię mieszkaniową, byłemu członkowi Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków tej spółdzielni.
3. Przez byłego członka Spółdzielni, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka Spółdzielni, 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.

### §72

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Spółdzielnia zobowiązana jest zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu:

- a) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.
- b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat.
2. Koszty zawarcia umowy oraz koszty założenia księgi wieczystej i wpisu do tej księgi ponosi osoba, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Postanowienia zawarte w ust. 1 i 2 stosuje się także w przypadku, gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do więcej niż jednej osoby.
4. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, może wystąpić także spadkobierca zmarłego członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni.

## C. Prawo odrębnej własności lokalu

### §73

1. Odrębna własność lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, w tym garażu, powstaje poprzez:
  - a) ustanowienie przez Spółdzielnię odrębnej własności lokalu na rzecz członka Spółdzielni, posiadającego ekspektatywę odrębnej własności lokalu,
  - b) zawarcie przez Spółdzielnię umowy przeniesienia własności lokalu z ubiegającymi się o takie przeniesienie:
    - członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu,
    - członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu,
    - osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje własnościowe prawo do tego lokalu.
  - c) przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu w sytuacji opisanej w §68 ust. 2 niniejszego Statutu,
2. Odrębna własność lokalu może zostać ustanowiona na rzecz osoby fizycznej, małżonków lub osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

3. Częścią składową prawa odrębnej własności lokalu są pomieszczenia przynależne do tego lokalu opisane wraz z lokalem w umowie ustanawiającej to prawo.
4. Łącznie z prawem odrębnej własności lokalu członkowi przysługuje współwłasność w nieruchomości wspólnej, z którą prawo do lokalu jest związane oraz współwłasność pomieszczeń ogólnego użytku w budynku stanowiącym część składową nieruchomości.

#### **§74**

Prawo odrębnej własności lokalu może należeć również do osoby niebędącej członkiem Spółdzielni.

#### **§75**

1. Spółdzielnia może na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowić dla siebie odrębną własność lokalu w nieruchomości stanowiącej współwłasność.
2. Jeżeli Spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której takie prawo przysługuje.

#### **§76**

W odniesieniu do lokali niewyodrębnionych, jak i nieruchomości wspólnych, Spółdzielnia przysługuje takie same prawa i obowiązki, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych.

#### **§77**

Zarząd nieruchomością wspólną wykonuje Spółdzielnia.

#### **§78**

Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich

lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy prawa własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami Spółdzielni.

### §79

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana wg wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy prawa własności lokali.
2. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio art. 30 ust 1a, art. 31 i 32 prawa własności lokali.
3. Uchwała, o której mowa w ust.1, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokalu.

### §80

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie mieszkaniowej i niniejszym Statucie, do prawa odrębnej własności lokali stosuje się odpowiednio przepisy prawa własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jako zarząd powierzony, o którym mowa w art. IX ust. 1 prawa własności lokali, choćby właściciele nic byli członkami Spółdzielni.
3. Nie stosuje się przepisów prawa własności lokali w zakresie zarządu nieruchomością wspólną i o wspólnocie mieszkaniowej z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i 1a tej ustawy, które stosuje się odpowiednio.

## **D. Lokale i powierzchnie użytkowe, garaże i miejsca parkingowe**

### §81

Spółdzielnia może budować lub przejmować na swój majątek wybudowane przez członków i inne osoby fizyczne lokale użytkowe trwale związane z gruntem.



## § 82

1. Spółdzielnia może budować i przejmować na swój majątek wybudowane przez osoby fizyczne i prawne garaże w celu:
  - a) ustanowienia odrębnej własności garażu,
  - b) wynajęcia garażu na podstawie umowy najmu.
2. Do istniejących spółdzielczych własnościowych praw do garażu stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego z zachowaniem poniższych przepisów.
3. W przypadku wybudowania garażu we własnym zakresie przez członka, udokumentowane i uzasadnione koszty budowy stanowią jego wkład budowlany.
4. Szczegółowe zasady budowy, finansowania, używania garaży i miejsc parkingowych może ustanowić Rada Nadzorcza w formie regulaminu.

## **E. Najem lokali i powierzchni użytkowych oraz garaży i miejsc postojowych**

### § 83

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu zarówno członkom Spółdzielni, jak i osobom fizycznym lub prawnym niebędącym członkami Spółdzielni, według zasad określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
2. Pomieszczenia w nieruchomości wspólnej, służące do użytku wszystkich właścicieli, oraz część działek stanowiących współwłasność lub współużytkowanie wieczyste właścicieli lokali mogą być oddane przez Spółdzielnię w najem lub dzierżawę za zgodą uprawnionych.
3. Oddania w najem lokalu mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu, w tym garażu i miejsca parkingowego, dokonuje Zarząd.

### § 84

1. Najemców lokali, powierzchni użytkowych, miejsc postojowych i garaży wyłania się w pierwszej kolejności spośród członków Spółdzielni i dzieci członków Spółdzielni.
2. Najemcą lokalu mieszkalnego może być też osoba, której członkostwo ustało, a która nadal zajmuje lokal bez tytułu prawnego. W takich wypadkach umowę najmu zawiera się na czas określony.

## §85

1. 7. najemcami Spółdzielnia zawiera pisemne umowy najmu, w których określa między innymi prawa i obowiązki stron, wysokość czynszu i innych opłat oraz sposób ich regulowania, zasady używania lokalu, warunki zmiany i wypowiedzenia umowy.
2. Czynsz najmu jest wolny.
3. W sprawach nieobjętych niniejszym Statutem i regulaminem wydanym na jego podstawie przy ustaleniu treści umowy najmu obowiązują przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów.

## §86

Po wygaśnięciu umowy najmu lokalu (mieszkalnego lub użytkowego), powierzchni użytkowej, garażu lub miejsca parkingowego - powinny być one niezwłocznie przekazane Spółdzielni.

## VII. UŻYWANIE LOKALI

### A. Postanowienia ogólne

## §87

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny lub użytkowy może być przez Spółdzielnię zagospodarowany w wyniku przetargu lub aukcji na warunkach:
  - a) prawa odrębnej własności lokalu lub ekspektatywy odrębnej własności lokalu,
  - b) umowy najmu.

2. Informacje o przeprowadzeniu przetargu lub aukcji Spółdzielnia publikuje w prasie lokalnej i na stronie internetowej Spółdzielni, co najmniej 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
3. Osoby zainteresowane przetargiem na ustanowienie odrębnej własności lokalu lub najmu lokalu Spółdzielnia zawiadamia poprzez wywieszenie w siedzibie Spółdzielni i umieszczenie na stronie internetowej ogłoszenia, zawierającego szczegółowy tryb i warunki jego przeprowadzania.

## § 88

1. Dodatkowe wyposażenie i przebudowa lokalu wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączona jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
2. Przez dodatkowe wyposażenie lokalu rozumie się niezaliczane do kosztów budowy nakłady poczynione ze środków członków- lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokalu, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokalu. Nakłady te nie zwiększają wkładów mieszkaniowych i budowlanych członków.
3. W przypadku zamiany lokalu rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu dokonywane są bezpośrednio między zwalnającym a przejmującym lokal.
4. W przypadku zwolnienia lokalu i postawienia go do dyspozycji Spółdzielni rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i przebudowy są uwzględniane w operacie szacunkowym przy ustalaniu wartości rynkowej tego lokalu i waloryzacji wkładu dokonywanego w oparciu o ten operat.

## § 89

1. Wynajęcie lub użyczenie lokalu mieszkalnego bądź jego części związane ze zmianą sposobu korzystania lub przeznaczenia może nastąpić wyłącznie po uzyskaniu zgody Zarządu.
2. W przypadku wynajęcia lub użyczenia lokalu osobom trzecim uprawniony do lokalu powinien poinformować Spółdzielnię o osobach faktycznie zamieszkujących w lokalu.

3. Uprawniony do lokalu odpowiada za działania lub zaniechania osób, którym wynajął lub użyczył lokal.
4. Umowy zawarte przez członka dotyczące korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

## **B. Ustalanie opłat i rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości**

### **§90**

1. Podstawą do rozliczania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, dla określenia obciążeń poszczególnych lokali i ustalania opłat z tego tytułu, jest plan finansowo-gospodarczy uchwalany każdego roku przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
2. Projekt planu wnosi Zarząd Spółdzielni w terminie do 15 stycznia roku, którego plan dotyczy.
3. Plan powinien być uchwalony w terminie do końca lutego roku, którego dotyczy.
4. Do czasu uchwalenia planu projekt wniesiony przez Zarząd stanowi prowizorium, na podstawie którego prowadzona jest działalność Spółdzielni.
5. Zmiana planu finansowo-gospodarczego wymaga uchwały Rady Nadzorczej.
6. Projekt zmiany planu wnosi Zarząd Spółdzielni.

### **§91**

1. Koszty, o których mowa w §90 są planowane i rozliczane z podziałem na:  
nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni.  
nieruchomości stanowiące mienie wspólne,  
koszty zarządu obciążające wszystkie nieruchomości.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, stanowiących wyłącznie mienie Spółdzielni, planuje się łącznie dla wszystkich takich nieruchomości.

3. Koszty związane z zarządem, eksploatacją, i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, planuje się z podziałem na poszczególne nieruchomości.
4. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
5. Zarząd Spółdzielni prowadzi dla każdej nieruchomości odrębną ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1, 2 i 4 ustawy mieszkaniowej.

## §92

1. Mienie Spółdzielni stanowią:
  - a) nieruchomości niezabudowane,
  - b) nieruchomości zabudowane budynkami, z zastrzeżeniem ust. 2,
  - c) nieruchomości zabudowane budynkami, lokalami oraz innymi urządzeniami i obiektami, służące do prowadzenia przez Spółdzielnię działalności administracyjnej, kulturalno-oświatowej, handlowej, usługowej, wytwórczej i budowlanej,
  - d) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu, służące funkcjonowaniu budynku lub grupy budynków.
2. Nieruchomość wspólna powstaje z chwilą ustanowienia prawa odrębnej własności przynajmniej do jednego lokalu w nieruchomości. Właścicielowi przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali.
3. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela.
4. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.
5. Udział Spółdzielni w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokali niewyodrębnionych wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi oraz lokalami, do których Spółdzielnia jednostronną czynnością na jej rzecz,

ustanowiła prawo odrębnej własności lokalu, do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w raz z pomieszczeniami przynależnymi.

### §93

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ponoszą wszystkie osoby posiadające tytuł prawny do lokalu, proporcjonalnie do posiadanej powierzchni użytkowej lokalu, z zastrzeżeniem §97. Przy ustalaniu opłat nie uwzględnia się powierzchni pomieszczeń przynależnych i pomieszczeń przeznaczonych do użytku wspólnego.
2. W takim samym stosunku osoby posiadające tytuł prawny do lokalu ponoszą koszty zarządu oraz koszty utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
3. Najemcy lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu płacą czynsz zgodnie z zawartą umową.

### § 94

Na koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w szczególności składają się:

1. Utrzymanie porządku i czystości.
2. Utrzymanie techniczne budynków, bez remontów, w tym:
  - a) dozór techniczny budynku,
  - b) konserwacja budynku i drobne naprawy,
  - c) pogotowie techniczne - usuwanie awarii,
  - d) przeglądy gazowe, wentylacyjne i elektroenergetyczne,
  - e) usługi kominiarskie,0 inne koszty związane z utrzymaniem technicznym budynków.
3. Zużycie energii elektrycznej, ciepła, wody i gazu w częściach wspólnych nieruchomości.
4. Konserwacja i remonty dźwigów osobowych.
5. Utrzymanie zieleni i placów zabaw dla dzieci.
6. Ubezpieczenia i odszkodowania.

7. Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów oraz podatki od nieruchomości.
8. Koszty zarządu i koszty utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

## §95

1. Wszyscy użytkownicy lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu poza kosztami, o których mowa w § 94, uczestniczą w ponoszeniu kosztów związanych z utrzymaniem ich lokali.
2. Koszty, o których mowa w ust. 1, obejmują zakupione u dostawców i dostarczane do lokali, za pośrednictwem instalacji wspólnych usługi, jak :
  - a) energia cieplna,
  - b) gaz (dostarczany do lokali, w których nie zainstalowano gazomierzy),
  - c) wywóz śmieci,
  - d) zimna i ciepła woda oraz odbiór ścieków,
  - e) domofony,
  - f) koszty korzystania z wodomierzy indywidualnych w lokalach.

## §96

1. Podstawową jednostką przyjętą do obciążenia użytkowników z tytułu kosztów wymienionych wyżej jest powierzchnia użytkowa lokalu (jeden nr powierzchni).
2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów zwiększa odpowiednio przychody lub koszty danej nieruchomości w roku następnym.
3. Zasada, o której mowa w ust. 2, nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzania ścieków, jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
4. Różnica między faktycznymi kosztami zakupu energii cieplnej a zaliczkowo pobranymi opłatami za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.

5. Rozliczenia, o których mowa w ust. 3 i 4. dokonywane są odrębnie dla każdego budynku.
6. Szczegółowe zasady wnoszenia opłat i dokonywania rozliczania przychodów i kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## § 97

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić osoby wymienione w § 93 co najmniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. O zmianie wysokości opłat wnoszonych na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
3. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia. Na żądanie członka Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat.
4. Zawiadomienia, o których mowa w ust. 1 i 2, Spółdzielnia dostarcza za pokwitowaniem odbioru lub poprzez umieszczenie w skrzynkach pocztowych, z której to czynności sporządzana jest notatka dołączona do dokumentacji Spółdzielni.
5. Członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mogą kwestionować zasadność zmiany opłat na drodze sądowej.
6. W przypadku wystąpienia na drogę sądową, osoby wymienione w ust. 5 ponoszą opłaty w dotychczasowej wysokości. Udowodnienie zasadności wprowadzonych zmian spoczywa na Spółdzielni.

## §98

1. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wnoszone są do Spółdzielni co miesiąc z góry, do 15



dnia miesiąca. Terminem zapłaty jest data wpływu opłaty do kasy lub na rachunek bankowy Spółdzielni.

2. Od niezapłaconych w terminie opłat, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
3. Na wniosek dłużnika, uzasadniony szczególnymi okolicznościami, Zarząd Spółdzielni może odstąpić od naliczania odsetek w części lub całości.
4. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu.
5. Za opłaty, o których mowa ust. 1, odpowiadają solidarnie z uprawnionymi osoby pełnoletnie, stale z nim zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem osób pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
6. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 5, ogranicza się do opłat należnych za okres ich zamieszkiwania w lokalu.

## §99

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Zasady rozliczania kosztów i ustalania opłat z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.
2. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni i osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mogą korzystać z tej działalności odpłatnie na podstawie zawartej umowy ze Spółdzielnią.

## C. Fundusz remontowy

### §100

1. Członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wnoszą miesięczne wpłaty na fundusz remontowy w wysokości określonej w rocznym planie finansowo-gospodarczym, uchwalonym przez Radę Nadzorczą, o którym mowa w §90.

2. Odpisy na fundusz remontowy od lokali stanowiących mienie Spółdzielni, oddanych w najem i uwzględniane w czynszu odprowadza się w wysokości, o której mowa w ust. 1.
3. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w podziale na poszczególne nieruchomości.

### **§101**

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii.
2. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu jest także zobowiązana udostępnić lokal w celu dokonania przez Spółdzielnię lub inną osobę fizyczną lub prawną upoważnioną przez Spółdzielnię, odczytów urządzeń pomiarowych zainstalowanych w używanym lokalu lub dokonania ich montażu, konserwacji albo wymiany, a także przeprowadzenia okresowych przeglądów poszczególnych instalacji (gazowej, elektrycznej, wodnej, grzewczej i wentylacyjnej).

### **§102**

1. Pożytki i przychody z nieruchomości wspólnej, jak: opłaty za reklamy umieszczone w nieruchomości, najem pomieszczeń wspólnych, dzierżawa części działki służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości.
2. Pożytki i przychody z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć na:
  - a) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni,
  - b) fundusz, remontowy Spółdzielni.
  - c) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
3. Z pożytków i przychodów wymienionych w ust. 2 mogą korzystać wyłącznie członkowie Spółdzielni.

## VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

### § 103

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zachowaniu korzyści dla członków Spółdzielni.
2. Spółdzielnia, zgodnie z ustawą o rachunkowości, prowadzi działalność bez wynikową na podstawowej działalności operacyjnej.
3. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
4. Spółdzielnia może korzystać z kredytów i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązania, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.
5. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania przez organ uprawniony.
6. Lustracja, o której mowa w ust. 5, może być przeprowadzona w każdym czasie na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 1/5 członków Spółdzielni.

### §104

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
  - a) fundusz udziałowy,
  - b) fundusz zasobowy.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
  - a) fundusz remontowy,
  - b) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
3. Spółdzielnia może tworzyć na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia inne fundusze celowe, w tym związane z rozliczeniem kosztów inwestycji budowlanych.
4. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni oraz tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określają regulaminy uchwalone przez właściwe organy statutowe Spółdzielni.

### §105

1. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy mieszkaniowej, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy mieszkaniowej, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
3. Wynik finansowy Spółdzielni w przypadku nadwyżki przeznacza się na:
  - a) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni,
  - b) fundusz remontowy Spółdzielni.
  - c) działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
  - d) fundusz zasobowy Spółdzielni.Przeznaczenie nadwyżki bilansowej każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.
4. Wynik finansowy Spółdzielni w przypadku straty pokrywa się z funduszy w następującej kolejności:
  - a) z funduszu zasobowego,
  - b) z funduszu udziałowego.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia o podziale nadwyżki bilansowej lub sposobie pokrycia straty bilansowej podawana jest do wiadomości wszystkim członkom Spółdzielni. Informacja, jaka część nadwyżki bilansowej lub straty przypada na dany lokal zwiększając odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji danej nieruchomości w roku następnym, jest podawana w rozliczeniu rocznym.

## § 106

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

## §107

1. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.

2. Roczne sprawozdanie finansowe podlegają badaniu w trybie i według zasad określonych odrębnymi przepisami.
3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wykląda się w lokalu Spółdzielni i umieszcza na stronie internetowej Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nimi.

## **IX: LIKWIDACJA. RESTRUKTURYZACJA, UPADŁOŚĆ SPÓŁDZIELNI**

### **§108**

1. Tryb likwidacji Spółdzielni reguluje prawo spółdzielcze.
2. Roszczenia byłego członka do części funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni są zaspokajane w postępowaniu likwidacyjnym.

### **§109**

1. Tryb postępowania w przypadku postawienia Spółdzielni w stan upadłości reguluje prawo upadłościowe.
2. Tryb postępowania restrukturyzacyjnego wszczętego po 1 stycznia 2016 r. reguluje prawo restrukturyzacyjne.

## **XI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE I PRZEJŚCIOWE**

### **§110**

1. W sprawach nieuregulowanych w Statucie stosuje się w szczególności przepisy:
  - a) prawa spółdzielczego,
  - b) ustawy mieszkaniowej,
  - c) prawa własności lokali,
  - d) ustawy Kodeks cywilny oraz inne przepisy mające zastosowanie do działalności prowadzonej przez Spółdzielnię.
2. Do czasu

wprowadzenia w życie regulaminów, o których mowa w Statucie, mają zastosowanie dotychczas obowiązujące regulaminy w zakresie nienaruszającym przepisów ustaw i Statutu.

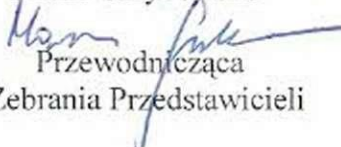
### §111

1. Kadencja członków Rady Nadzorczej wybranych na Zebraniu Przedstawicieli w dniu 26 czerwca 2015 r., z zastrzeżeniem ust. 2. trwa trzy lata. do Walnego Zgromadzenia w 2018 r. zwołanego w trybie §27 ust. 1 Statutu.
2. W przypadku wygaśnięcia mandatu członka Rady przed upływem kadencji, o czym mowa w §40 ust. 2 Statutu, najbliższe Walne Zgromadzenie uzupełni skład Rady do liczby członków określonej w §38 ust. 1, wybierając innego członka do końca kadencji.

### §112

Statut wchodzi w życie z dniem wpisania do Krajowego Rejestru Sądowego.

Mirosław Michalski  
  
Sekretarz  
Zebrania  
Przedstawicieli

Maria Grzybowska  
  
Przewodnicząca  
Zebrania Przedstawicieli

Zastępca Prezesa Zarządu  
  
Paweł Marciniak

PREZES ZARZĄDU  
  
Wojciech Leszczyński