

## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: **Spółdzielnia Mieszkaniowa „MISTRZEJOWICE” w Krakowie.**
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa „MISTRZEJOWICE” w Krakowie, zwana dalej „Spółdzielnią”, działa na podstawie przepisów:
  - a) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2018 r., poz. 845),
  - b) ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze (jedn. tekst: Dz.U. z 2017 r., poz. 1560 z późniejszymi zmianami),
  - c) ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2018 r, poz. 716),
  - d) innych ustaw,
  - e) postanowień niniejszego Statutu.

### § 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest Kraków.
2. Adresem Spółdzielni jest: 31-610 Kraków, os. Tysiąclecia 42.
3. Terenem działania Spółdzielni jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
5. Spółdzielnia może się zrzeszać w związkach spółdzielczych oraz przystępować do innych organizacji społecznych.

### § 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych albo lokali o innym przeznaczeniu, a także zaspokajanie potrzeb społecznych, oświatowych i kulturalnych osób zamieszkujących w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni,
  - 2) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni, nabytymi na podstawie ustawy,
  - 3) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia członków Spółdzielni, na podstawie umowy zawartej z właścicielem (właścicielami) tych nieruchomości,
  - 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,

- 5) wspieranie działalności społeczno-kulturalnych instytucji działających na terenie administrowanych osiedli,
- 6) budowanie garaży na zasadach odrębnej własności,
- 7) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 8) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

#### § 4

1. Dla realizacji celów i zadań określonych w § 3 Statutu, Spółdzielnia:
  - 1) zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie członków Spółdzielni oraz nieruchomościami oddanymi jej w zarząd na podstawie umowy zawartej z właścicielami tych nieruchomości,
  - 2) prowadzi działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z przedmiotem działalności Spółdzielni,
  - 3) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
  - 4) prowadzi działalność inwestycyjną.
2. Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.

#### § 5

Ilekcóż w niniejszym Statucie jest mowa, bez bliższego określenia, o:

- 1) „Spółdzielnia” – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „MISTRZEJOWICE” w Krakowie
- 2) „Statucie” – rozumie się przez to niniejszy Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „MISTRZEJOWICE” w Krakowie;
- 3) „Zarządzie” – rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „MISTRZEJOWICE” w Krakowie;
- 4) „Radzie” – rozumie się przez to Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „MISTRZEJOWICE” w Krakowie;
- 5) „członku” – rozumie się przez to członka Spółdzielni Mieszkaniowej „MISTRZEJOWICE” w Krakowie;
- 6) „ustawie” – rozumie się przez to ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2018 r., poz. 845),

- 7) „lokalu” – rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy powołanej w § 1 ust. 2 pkt a Statutu,
- 8) „lokalu o innym przeznaczeniu” – rozumie się przez to lokal użytkowy lub garaż,
- 9) „spółdzielczych prawach do lokali” – rozumie się przez to spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych lub spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 10) „wartości rynkowej lokalu” – rozumie się przez to wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie przepisów Działu IV Rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2018 r., poz. 121 z późniejszymi zmianami)
- 11) „ekspektatywie” lub „ekspektatywie własności” – rozumie się przez to powstające z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu roszczenie członka Spółdzielni o ustanowienie odrębnej własności lokalu („ekspektatywa odrębnej własności lokalu”),
- 12) „osobie bliskiej” – rozumie się przez to zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu,
- 13) „użytkownika lokalu” – rozumie się przez to osobę, której przysługuje tytuł prawny do lokalu, a w szczególności spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo własności lokalu lub najemcę.
- 14) „lokalu zamiennym” – rozumie się przez to lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m<sup>2</sup> tej powierzchni
- 15) „nieruchomości” – rozumie się przez to:
- 1) nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej,
  - 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu, związane z funkcjonowaniem osiedla,

- 3) nieruchomości niezabudowane.
- 16) „nieruchomości wspólnej”** – należy przez to rozumieć grunt, oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali .
- 17) „pomieszczeniu przynależnym”** – należy przez to rozumieć pomieszczenie zajmowane na podstawie tytułu prawnego do lokalu, stanowiące część składową lokalu, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegała lub była położona w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem
- 18) „remontu”** – należy przez to rozumieć wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących eksploatacji i utrzymania nieruchomości, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyte w stanie pierwotnym,
- 19) „modernizacji”** – należy przez to rozumieć trwałe ulepszenie istniejącego budynku lub lokalu przez co zwiększa się wartość użytkowa budynku lub lokalu,
- 20) „właścicielu lokalu”** – należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną, która posiada odrębną własność lokalu,
- 21) „funduszu remontowego”** – należy przez to rozumieć fundusz przeznaczony na remonty zasobów, pochodzący z odpisów na ten fundusz obciążający koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz z innych źródeł określonych w Statucie.

## **II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI**

### ***II.1. Powstanie członkostwa.***

#### **§ 6**

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub ekspektatywa własności.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo jeżeli ekspektatywa własności przysługuje im wspólnie.
3. Członkiem Spółdzielni jest także osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa.
4. Członkiem Spółdzielni może być także osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, nie będąc członkiem Spółdzielni.

5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych wyboru dokonuje Spółdzielnia, chyba że w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie, nie dłuższym niż 12 miesięcy, uprawnieni wystąpili do sądu o rozstrzygnięcie.

## § 7

Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) nabycia ekspektatywy,
- 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
- 5) upływu terminu jednego roku od wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jeżeli przed upływem tego terminu tylko jedna uprawniona osoba fizyczna złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd lub dokonania wyboru przez Spółdzielnię osoby fizycznej, której przypadnie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, jeżeli przed upływem tego terminu więcej niż jedna uprawniona osoba fizyczna złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

## § 8

1. Właściciel odrębnego lokalu, niebędący członkiem Spółdzielni, ubiegający się o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni, składa deklarację członkowską w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W imieniu osoby fizycznej niemającej pełnej zdolności do czynności prawnych, deklarację członkowską składa jej przedstawiciel ustawowy (rodzice, opiekun, kurator).

## § 9

1. Deklaracja powinna zawierać imię, nazwisko i adres zamieszkania oraz numer PESEL, a w przypadku osób prawnych – nazwę, siedzibę oraz numer w Krajowym Rejestrze Sądowym lub innym rejestrze, do którego osoba prawna ubiegająca się o przyjęcie w poczet członków jest wpisana.

2. Osoba ubiegająca się o przyjęcie w poczet członków może podać adres do korespondencji, w tym adres e-mail.

#### § 10

1. O przyjęciu w poczet członków Spółdzielni decyduje Zarząd.
2. Uchwałę w sprawie przyjęcia w poczet członków Zarząd obowiązany jest podjąć w ciągu 1 miesiąca.
3. 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.

#### § 11

1. Osobę, która złożyła deklarację, należy zawiadomić o treści uchwały Zarządu w ciągu 2 tygodni od jej podjęcia.
2. Zawiadomienia o odmowie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinny zawierać uzasadnienie i pouczenie o treści ust. 3.
3. Osoba, której odmówiono przyjęcia w poczet członków może w ciągu 2 tygodni od otrzymania zawiadomienia o odmowie wnieść odwołanie do Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza obowiązana jest rozpatrzyć to odwołanie w ciągu 2 miesięcy od jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej kończy postępowanie przed organami Spółdzielni.
4. Postanowienia ust. 2 dotyczące zawiadomienia o treści uchwały i jej uzasadnienia stosuje się odpowiednio.

#### § 12

1. Zarząd prowadzi rejestr członków Spółdzielni zawierający:
  - 1) ich imiona i nazwiska, miejsce zamieszkania, a dla członków będących osobami prawnymi – ich nazwę i siedzibę oraz numer w Krajowym Rejestrze Sądowym lub innym rejestrze, do którego osoba prawna ubiegająca się o przyjęcie w poczet członków jest wpisana,
  - 2) datę przyjęcia w poczet członków,
  - 3) datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni obowiązany jest zawiadomić o zmianie jego danych podlegających wpisowi do rejestru członków.
3. Członek Spółdzielni i jego małżonek, wierzyciel członka lub wierzyciel Spółdzielni mają prawo przeglądać rejestr.

## **II.2. Wpisowe i udziały.**

### **§ 13**

1. Począwszy od dnia 9 września 2017 r. Spółdzielnia nie pobiera wpisowego i udziałów.
2. Wpisowe i udziały należne do dnia 8 września 2017 r. podlegają wpłacie według poprzednio obowiązujących zasad.

### **§ 14**

1. W razie utraty członkostwa Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wpłacony uprzednio udział. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
2. Udział byłego członka Spółdzielni wypłaca się w wartości nominalnej w terminie 3 miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego.

## **II.3. Prawa i obowiązki członków.**

### **§ 15**

1. Członkowi Spółdzielni przysługują uprawnienia wynikające z postanowień, przepisów ustawy, Prawa spółdzielczego, innych ustaw oraz Statutu.
2. Członek Spółdzielni uprawniony jest w szczególności do:
  - 1) udziału w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika,
  - 2) wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni, z wyłączeniem członków, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych,
  - 3) czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z realizacją przez Spółdzielnię jej zadań,
  - 4) otrzymania w sposób wskazany w ustawie i Statucie:
    - informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
    - informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem Walnego Zgromadzenia, oraz
    - informacji o prawie członka do zapoznania się z wyłożonymi dokumentami,
  - 5) żądania, w trybie określonym w ustawie i Statucie, zwołania Walnego Zgromadzenia, zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku Walnego Zgromadzenia, zgłaszania projektów uchwał oraz poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia,
  - 6) zaskarżenia uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
  - 7) otrzymania od Spółdzielni odpisu statutu i obowiązujących w Spółdzielni regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,

- 8) odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni oraz dochodzenia przysługujących praw na drodze sądowej,
  - 9) korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi, z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
  - 10) zawarcia, w trybie określonym w Statucie:
    - umowy o budowę lokalu,
    - umowy o ustanowienie prawa do lokalu,
  - 11) żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, a także ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
  - 12) żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 13) kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat,
  - 14) zaznajomienia się z rejestrem członków,
  - 15) wynajęcia lub oddania w bezpłatne używanie całego lub części lokalu mieszkalnego bez potrzeby uzyskania zgody Spółdzielni.
3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.
  4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi w szczególności wówczas, gdy umowy te zawierają dane podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie danych osobowych lub informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa (osoby trzeciej) – zgodnie z ustawą o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, o ile przedsiębiorca ten zastrzegł poufność informacji zamieszczonych w umowie.
  5. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do Sądu o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
  6. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt 7, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Zasady odpłatności ustala Zarząd.



## § 16

Członek jest obowiązany w szczególności:

- 1) stosować się do postanowień Statutu i opartych na nim regulaminów – a w szczególności regulaminu porządku domowego – oraz uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany w wymaganej wysokości, jeżeli ubiega się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu lub o ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu,
- 3) regularnie uiszczać opłaty za używanie należących do niego lokali w wysokości określonej przez Spółdzielnię,
- 4) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji i we wniosku złożonym w związku z ubieganiem się o zawarcie umowy o budowę lokalu,
- 5) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu
- 6) utrzymywać swój lokal w należytym stanie technicznym i sanitarnym,
- 7) zawiadomić Spółdzielnię o wynajmowaniu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu mieszkalnego, jeżeli miałyby ono wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni,
- 8) udostępnić niezwłocznie lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 9) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- 10) po wcześniejszym uzgodnieniu terminu udostępnić lokal w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni,
- 11) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności technicznej zainstalowanych w tym lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz dokonania odczytu wskazań tych urządzeń,
- 12) pokrywać koszty zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal poprzez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie.

### ***II.4. Ustanie członkostwa.***

## § 17

1. Członkostwo Spółdzielni ustaje w razie:

- 1) wypowiedzenia członkostwa przez właściciela lokalu,
- 2) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

- 3) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
  - 4) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
  - 5) zbycia ekspektatywy lub udziału w tym prawie,
  - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu,
  - 7) podjęcia uchwały przez większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,
  - 8) jeżeli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali,
  - 9) śmierci członka Spółdzielni,
  - 10) ustania osoby prawnej.
2. Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

## § 18

1. Właściciel odrębnego lokalu może w każdym czasie wystąpić ze Spółdzielni, składając oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa. Wypowiedzenie powinno być złożone w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym oświadczenie o wypowiedzeniu zostało złożone. Za dzień wystąpienia uważa się pierwszy dzień po upływie terminu wypowiedzenia. Termin może ulec skróceniu za porozumieniem stron.
2. Cofnięcie wypowiedzenia ze Spółdzielni może nastąpić za zgodą Zarządu najpóźniej w ostatnim dniu przed upływem terminu wypowiedzenia (zgodnie z art. 63 i następnymi k.c.).

## § 19

1. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu.
2. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

## § 20

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia zgonu.

2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się ze skutkiem od dnia jej wykreślenia z rejestru sądowego.

### ***II.5. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.***

#### **§ 21**

1. W trybie postępowania wewnątrzspółdzielczego rozpatrywane są sprawy wynikające ze stosunku członkostwa oraz sprawy dotyczące opłat i odpisów na fundusz remontowy, o których mowa w § 84 – § 87 Statutu, z wyjątkiem opłat niezależnych od Spółdzielni.
2. Wniosek członka, złożony w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, powinien być rozpatrzony w ciągu 1 miesiąca.
3. Jeżeli rozpatrzenie wniosku w tym terminie nie będzie możliwe ze względu na jego skomplikowanie i pracochłonność, Zarząd obowiązany jest zawiadomić o tym zainteresowanego członka, wskazując jednocześnie termin, w którym wniosek zostanie rozpatrzony. Termin ten nie może być dłuższy niż 3 miesiące.

#### **§ 22**

1. O sposobie załatwienia wniosku członek powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 2 tygodni od jego rozpatrzenia przez Zarząd.
2. Pismo zawiadamiające o negatywnym załatwieniu wniosku powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o treści § 23 Statutu i o skutkach nie zachowania określonego tam terminu.
3. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje statut, powinny być doręczone za potwierdzeniem odbioru.
4. Spółdzielnia doręcza członkowi pisma pod wskazany przez niego adres. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu, uważa się za doręczone prawidłowo. W takim przypadku za dzień doręczenia uznaje się dzień zwrotu przesyłki przez pocztę.

#### **§ 23**

1. Członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 2 tygodni od zawiadomienia go o stanowisku Zarządu w sposób określony w § 22 Statutu.
2. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu 2 miesięcy od jego wniesienia.
3. Zainteresowany członek powinien być zawiadomiony o czasie i miejscu posiedzenia Rady Nadzorczej przynajmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia, na którym będzie rozpatrywane jego odwołanie.
4. Nieobecność zainteresowanego członka nie wstrzymuje rozpatrzenia sprawy, jeżeli został on zawiadomiony w sposób określony w ust. 3. To samo dotyczy sytuacji, w której zawiadomienie nie mogło być doręczone, ponieważ członek nie zawiadomił Spółdzielni o zmianie adresu.

5. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis tej uchwały doręcza się zainteresowanemu członkowi w ciągu 2 tygodni od jej podjęcia wraz z uzasadnieniem.

#### § 24

1. Od uchwały w sprawie między członkiem a Spółdzielnią podjętej w pierwszej instancji przez Radę Nadzorczą, członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty otrzymania odpisu uchwały.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało doręczone Spółdzielni przynajmniej na 30 dni przed terminem Zebrania.

#### § 25

1. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej.
2. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
3. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

### **III. ZASPOKAJANIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH**

#### ***III.1. Postanowienia ogólne***

#### § 26

Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków, Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) zbywać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji Spółdzielni, do których wygasły prawa spółdzielcze dotychczasowych użytkowników lokali,
- 4) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 5) w ramach możliwości realizować zamianę lokalu mieszkalnego o statusie lokatorskim

- na inny lokal mieszkalny również o statusie lokatorskim,
- 6) budować lokale mieszkalne w celu ustanowienia na rzecz członków prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego albo lokalu o innym przeznaczeniu,

### **III.2. Budowa lokali**

#### **§ 27**

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych wymaga zgody Walnego Zgromadzenia w formie uchwały z określeniem źródła finansowania inwestycji.
2. Rada Nadzorcza zatwierdza założenia organizacyjno-finansowe inwestycji.
3. Założenia organizacyjno - finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
  - 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
  - 2) standard techniczny i funkcjonalno – użytkowy budynków i lokali,
  - 3) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.

#### **§ 28**

1. Przed rozpoczęciem każdej inwestycji mieszkaniowej Rada Nadzorcza zatwierdza plan rzeczowo finansowy inwestycji oraz uchwała regulamin rozliczania inwestycji mieszkaniowej i ustalania kosztu budowy poszczególnych lokali, zawierający:
  - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji,
  - 2) określenie rodzajowe wydatków zaliczanych do kosztów tej inwestycji,
  - 3) ustalenie kosztów ewidencjonowanych i rozliczanych indywidualnie dla każdego budynku wchodzącego w zakres zadania inwestycyjnego oraz kosztów ewidencjonowanych wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczanych metodami pośrednimi.
  - 4) zatwierdzenie obowiązujących zasad podziału kosztów budowy lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu, jeśli przewidziana jest ich realizacja w budynku mieszkalnym,
  - 5) określenie składników kosztów budowy, których rozliczenie na poszczególne lokale nastąpi proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali, a także składników kosztów kalkulowanych indywidualnie dla każdego lokalu. kryteria różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych (tzw. atrakcyjność),
  - 6) zasady odpowiedzialności finansowej za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy (kary umowne, przesłanki rozwiązania umowy).
2. Regulamin, o którym mowa w ust. 1, powinien zostać udostępniony każdej osobie ubiegającej się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu.

## § 29

1. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia kosztu budowy poszczególnych lokali, dokonuje się w dwóch etapach:
  - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu inwestorskiego,
  - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, obejmującego budynki i towarzyszące im roboty zewnętrzne, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 30 ust. 2 Statutu stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w zawieranych umowach o budowę lokalu, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
3. Wstępna wysokość wkładu oraz wysokość i terminy wnoszenia zaliczek na poczet wymaganego wkładu mogą zostać zmienione w formie aneksu do umowy o budowę lokalu.
4. Końcowe rozliczenie zadania inwestycyjnego winno zostać sporządzone przez Spółdzielnię po zakończeniu odbioru końcowego całości robót budowlanych wchodzących w zakres tego zadania, nie później jednak niż w terminie 3 miesięcy od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie tego budynku.

## § 30

1. Z osobą ubiegającą się o uzyskanie prawa do lokalu pochodzącego z nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa o budowę lokalu powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
3. Umowa o budowę lokalu powinna być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

## § 31

1. Każda umowa o budowę lokalu powinna zawierać zobowiązanie przewidziane w § 30 ust. 2 Statutu, a ponadto:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) określenie kar umownych oraz innych zasad odpowiedzialności finansowej za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy,

- 5) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - 6) imienne oznaczenie osób, które wspólnie z osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu ubiegają się o ustanowienie prawa do tego lokalu,
  - 7) terminy realizacji inwestycji i harmonogram wnoszenia wpłat.
2. Zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal, osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wypełnia przez wniesienie wkładu budowlanego.
  3. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, i wymaga pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.
  4. Szczegółowe określenie postanowień przewidzianych w ust. 1 pkt. 2 i 3, winien zawierać regulamin, o którym mowa w § 28 Statutu.

## § 32

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał następujących warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego byłaby poważnie utrudniona:
  - 1) nie wniósł wymaganej zaliczki na poczet wkładu budowlanego,
  - 2) zalega z wpłatami na poczet kosztów budowy,
  - 3) uchyla się od dopełnienia formalności (złożenia oświadczeń, dostarczenia dokumentów), bez których Spółdzielnia nie może uzyskać kredytu bankowego albo pomocy budżetowej na pokrycie części kosztów realizowanego zadania inwestycyjnego.
3. Przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, Spółdzielnia winna wyznaczyć członkowi albo jego następcy prawnemu dodatkowy 10 - dniowy termin na wypełnienie zobowiązań.
4. Członek Spółdzielni może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy:
  - 1) wzrost rzeczywistych kosztów budowy w trakcie realizacji zadania inwestycyjnego przekroczy 30 % wartość budowy,
  - 2) określony w umowie termin ukończenia budowy zostanie przekroczony, z przyczyn zależnych od wykonawcy robót, o ponad 6 miesięcy.
5. Przesłanki przewidziane w ust. 4 nie obejmują sytuacji, w których wzrost kosztów budowy został spowodowany zmianą zastosowanych technologii, na wniosek (lub za zgodą) większości członków, z którymi zawarto umowy o budowę lokalu w ramach tej inwestycji, ani też sytuacji,

gdy termin ukończenia budowy uległ przesunięciu na skutek niekorzystnych warunków atmosferycznych albo konieczności wykonania robót dodatkowych.

6. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na rozwiązanie umowy za obopólnym porozumieniem stron, jeżeli z uzasadnionych przyczyn osobistych (np. utrata pracy, śmierć osoby przewidzianej do wspólnego z członkiem zamieszkania w budowanym lokalu) członek Spółdzielni nie jest w stanie wypełniać postanowień umowy lub nie jest nadal zainteresowany uzyskaniem prawa do tego lokalu. Wyrażenie zgody może nastąpić pod warunkiem wskazania przez członka Spółdzielni następcy prawnego, który przejmie jego zobowiązania związane z budową lokalu.
7. Wypowiedzenie umowy może nastąpić na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

### ***III.3. Nabywanie lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji Spółdzielni***

#### **§ 33**

1. Spółdzielnia obowiązana jest ogłosić przetarg na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, o ile lokal ten nie zostanie nabyty w drodze pierwszeństwa przez uprawnionego członka Spółdzielni.
2. Ogłoszenie przetargu winno nastąpić nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej oraz przez zamieszczenie ogłoszenia na tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i na jej stronie internetowej.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

### ***III.4. Zamiana lokali***

#### **§ 34**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, mogą dokonać zamiany lokali.
2. Zamiana lokalu może być realizowana w ten sposób, że Spółdzielnia wyrazi zgodę, aby dwóch lub więcej członków Spółdzielni dokonało umownej zamiany lokali.
3. Zarząd Spółdzielni może odmówić zamiany lokali, jeżeli członek Spółdzielni zalega z jakimkolwiek opłatami na rzecz Spółdzielni.



### ***III.5. Wynajmowanie lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu***

#### **§ 35**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne będące w jej zasobach, do których nie ustanowiła spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności.
2. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego nie rodzi po stronie najemcy roszczenia o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
3. Obciążenie lokalu mieszkalnego poprzez oddanie go w najem wymaga uchwały Rady Nadzorczej. Kolejne oddanie lokalu w najem nie wymaga ponownej zgody Rady Nadzorczej.
4. O zamiarze wynajęcia lokalu mieszkalnego Zarząd Spółdzielni obowiązany jest ogłosić zamieszczając co najmniej jednokrotnie informację w prasie lokalnej oraz na tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i na jej stronie internetowej.

#### **§ 36**

1. Lokale o innym przeznaczeniu wolne w sensie prawnym Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym.
2. Warunki wynajmu lokali o innym przeznaczeniu są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Obciążenie lokalu o innym przeznaczeniu poprzez oddanie go w najem wymaga uchwały Rady Nadzorczej.

### ***III.6. Garaże***

#### **§ 37**

Przepisy ustawy i postanowienia niniejszego Statutu dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio do spółdzielczego własnościowego prawa do garażu.

#### **§ 38**

1. Garaż może być użytkowany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Użytkownik garażu nie może dokonywać przeróbek i zmian niezgodnych z przeznaczeniem garażu i przepisami prawa budowlanego.

#### **§ 39**

Szczegółowe zasady użytkowania garażu i rozliczania kosztów z nim związanych określa regulamin zatwierdzany przez Radę Nadzorczą.

## **IV. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI**

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

#### **A. Powstanie prawa**

##### **§ 40**

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią.
3. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego powinna być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie podlega dziedziczeniu ani egzekucji.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
9. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego ustanowione przed 24 kwietnia 2001 r. nadal istnieje na podstawie wydanych przydziałów i nie wymaga zawarcia umowy wymienionej w ust. 2 i ust. 3.

#### **B. Wkład mieszkaniowy**

##### **§ 41**

Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy,

zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu, a niezależnie od powyższego zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

### **C. Pierwszeństwo w nabyciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego**

#### **§ 42**

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

#### **§ 43**

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

#### **§ 44**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub wygaśnięcia z innych przyczyn, jego osobom bliskim przysługują roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Do zachowania roszczeń, o którym mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga Spółdzielnia, chyba że w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie uprawnieni wystąpili do sądu o rozstrzygnięcie.
3. Jeżeli o roszczeniu o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię.
4. Do momentu zawiadomienia o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
5. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej

umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

6. Do chwili ustanowienia tytułu prawnego do lokalu na rzecz osoby trzeciej, osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielnia całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.

#### **D. Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.**

##### **§ 45**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa:
  - 1) w następstwie śmierci uprawnionego oraz
  - 2) z innych przyczyn określonych w ustawie, w szczególności orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z powodu:
    - zaległości z zapłatą opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, za okres co najmniej 6 miesięcy,
    - rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo
    - niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.
2. Jeżeli w toku likwidacji postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przekształca się w prawo najmu.
3. W przypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu nie wygasa, a byłemu członkowi Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

#### **E. Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego**

##### **§ 46**

1. Z zastrzeżeniem § 47 Statutu, w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Jednakże przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań

Spółdzielni związanych z budową, w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu oraz koszty ogłoszenia o przetargu.

3. Warunkiem wypłaty jest opróżnienie lokalu.

#### § 47

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

#### § 48

Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

### ***IV.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu***

#### § 49

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

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

2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
5. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
6. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

## § 50

1. W przypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 53 ust. 2 Statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

## § 51

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu.

2. W razie, gdy spadkobiercy nie wyznaczą pełnomocnika w terminie określonym w ust. 2, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela, posiadającego takie same zadania i kompetencje, jak pełnomocnik.
3. Spółdzielnia może także wystąpić do sądu z wnioskiem o stwierdzenia nabycia spadku, w szczególności w przypadku gdy spadkobiercy w terminie jednego roku od otwarcia spadku nie przedłożą Spółdzielni postanowienia spadkowego lub poświadczenia dziedziczenia.

#### § 52

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 88 Statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym lub osób z nim zamieszkałych, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

#### § 53

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo.

#### § 54

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 do tej spółdzielni.

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

#### **A. Umowa o budowę lokalu**

##### **§ 55**

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu pochodzącego z nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa taka powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna ustalać przeznaczenie budowanego lokalu i zawierać postanowienia określone w § 31 Statutu.
3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię, z przyczyn i na zasadach określonych w § 32 Statutu, a także w przypadku nie dotrzymania przez członka Spółdzielni tych warunków umowy, bez spełnienia których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

##### **§ 56**

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 55 ust. 1 Statutu, po stronie członka Spółdzielni powstaje ekspektatywa.
2. Ekspektatywa jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Nabycie ekspektatywy obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego części.
4. Umowa zbycia ekspektatywy powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

##### **§ 57**

Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, o której mowa w § 31 i § 55 Statutu, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

##### **§ 58**

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których ma być ustanowiona odrębna własność lokali, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wkładu budowlanego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.



## § 59

1. Wnoszenie przez członka zaliczek na poczet wkładu budowlanego przypadających do zapłaty w trakcie realizacji inwestycji, może być rozłożone na raty.
2. W przypadku rozłożenia części wkładu budowlanego na raty lub sfinansowania części wkładu budowlanego ze środków kredytu bankowego zaciągniętego przez Spółdzielnię, członek Spółdzielni zobowiązany jest do spłaty części kredytu przypadającego na jego lokal z tytułu nie wniesionej części wkładu.
3. W sytuacjach, o których mowa w ust. 2, Spółdzielnia uzależni ustanowienie lub przeniesienie na rzecz członka Spółdzielni prawa odrębnej własności lokalu od ustanowienia na tym prawie hipoteki zabezpieczającej spłatę zadłużenia z tytułu nie wniesionej części wkładu.
4. Wysokość wkładu budowlanego i wymaganej zaliczki na wkład budowlany oraz wysokość i terminy spłaty rat pozostałej części wkładu budowlanego – określa Zarząd, w oparciu o postanowienia Statutu i regulaminu, o którym mowa w § 28 ust. 1 Statutu.

## § 60

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część.
2. Spółdzielnia może uzależnić zwrot wkładu budowlanego albo jego wniesionej części od przedłożenia przez uprawnionych stwierdzenia nabycia spadku i jego działu, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3.
3. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przez Spółdzielnię z przyczyn określonych w § 32 ust. 2 Statutu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład budowlany albo jego wniesioną część w terminie 14 dni od dnia wniesienia wkładu przez członka Spółdzielni, z którym zawarła umowę o kontynuowanie budowy tego lokalu, jednakże nie później niż w ciągu 6 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu.

## § 61

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, osoba, z którą Spółdzielnia zawiera kolejną umowę o budowę tego lokalu, obowiązana jest do wniesienia wkładu budowlanego albo jego części w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej na zasadach określonych w § 60 ust. 1 Statutu, do spłacania części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

## § 62

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

## § 63

Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

## § 64

1. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą opłat, o których mowa w § 85 ust. 1 pkt. 2 Statutu, lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, występuje Zarząd na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

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

## § 65

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt. 2, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej

- odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 88 Statutu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
  3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### § 66

1. Wyliczone przez Spółdzielnię wpłaty, o których mowa w § 65 ust. 1 Statutu, członek Spółdzielni obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu, w terminie nie przekraczającym 30 dni, od dnia pisemnego powiadomienia członka Spółdzielni o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.
2. Brak wpłaty, o której mowa w ust. 1, wstrzymuje realizację wniosku.

### **C. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**

#### § 67

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
  - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 87 Statutu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

## § 68

Wyliczone przez spółdzielnię spłaty, o których mowa w § 67 ust. 1 Statutu, członek lub osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu, w terminie nie przekraczającym 30 dni, od dnia pisemnego powiadomienia tej osoby o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

### **D. Inne przypadki przeniesienia własności lokalu**

## § 69

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

## **V. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

### **V.1. Postanowienia ogólne.**

## § 70

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym swoim majątkiem.
3. Spółdzielnia prowadzi statutową działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi pozostającymi w jej zarządzie na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy.

## § 71

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa dokumentacja polityki rachunkowości wraz z zakładowym planem kont zatwierdzana przez Zarząd.
3. Rada Nadzorcza określa w formie regulaminu szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy, prawa spółdzielczego i postanowień Statutu.
4. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów opracowanych przez Zarząd i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

## § 72

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni z wpłat członków oraz innych środków, określonych w odrębnych przepisach, są:
  - 1) fundusz udziałowy, powstający z wpłat udziałów członkowskich i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
  - 2) fundusz zasobowy, powstający z wpłat wpisowego, wnoszonych przez członków Spółdzielni i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych, powstający z wnoszonych przez członków Spółdzielni wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze celowe:
  - 1) fundusz remontowy, powstający z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wnoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz z osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Fundusz remontowy powstaje również z nadwyżki bilansowej Spółdzielni po podjęciu odpowiedniej uchwały przez Walne Zgromadzenie oraz z innych źródeł.
  - 2) fundusz społeczno – kulturalno - oświatowy, powstający ze źródeł określonych w § 74 ust.2 pkt 3 Statutu,
  - 3) fundusz zaliczek na wkład budowlany,
  - 4) fundusz świadczeń socjalnych, tworzony według odrębnych przepisów,
3. Fundusze własne, inne niż określone w ust. 1 i 2, mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej w ramach obowiązujących przepisów.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 pkt. 3 oraz w ust. 2 pkt. 1 – 4, określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

## § 73

1. Różnica między przychodami a kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.

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

#### § 74

1. Zysk Spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Może być ona przeznaczona na:
  - 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków Spółdzielni,
  - 2) zwiększenie funduszu remontowego,
  - 3) pokrycie wydatków związanych ze wspieraniem działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, ewentualnie na zwiększenie funduszu społeczno-kulturalno-oświatowego,
  - 4) zwiększenie funduszu zasobowego.

#### § 75

1. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy w następującej kolejności:
  - 1) funduszu zasobowego,
  - 2) funduszu udziałowego,
  - 3) funduszu remontowego,
  - 4) funduszu społeczno – kulturalno - oświatowego.
2. Pokrycie straty obciążającej fundusz, każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

#### § 76

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągać, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
2. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby nie będące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami. Środki finansowe pochodzące

z kredytu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

#### § 77

1. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy. Po zakończeniu roku obrotowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe, w tym bilans i rachunek wyników.
2. Roczne sprawozdanie podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym przedmiocie podejmuje Rada Nadzorcza.
3. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.
4. Przepisy ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przy łączeniu lub podziale Spółdzielni.
5. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z tymi sprawozdaniami.

#### **V.2. Zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi**

#### § 78

Spółdzielnia gospodaruje zasobami mieszkaniowymi powierzonymi jej w zarząd z mocy ustawy, a w szczególności:

- 1) nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni,
- 2) nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, w których co najmniej jeden samodzielny lokal stanowi własność Spółdzielni,
- 3) lokalami stanowiącymi odrębną własność, położonymi w obrębie nieruchomości, o których mowa w pkt. 2.

#### § 79

1. Spółdzielnia gospodaruje nieruchomościami poprzez utrzymywanie ich w należyтым stanie technicznym i eksploatację, a także udostępnianie do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w zasobach Spółdzielni.
2. Gospodarowanie nieruchomościami, o których mowa w § 5 ust. 15 pkt 1 Statutu, polega w szczególności na czerpaniu pożytków z wynajmowania budynków oraz lokali o innym przeznaczeniu, a także z dzierżawy gruntów stanowiących własność Spółdzielni lub pozostających w jej użytkowaniu wieczystym. Dochody uzyskane z działalności gospodarczej opisanej w zdaniu poprzedzającym, Spółdzielnia może przeznaczyć na częściowe

obniżenie opłat eksploatacyjnych lub odpisów na fundusz remontowy obciążających użytkowników lokali będących członkami Spółdzielni lub wsparcie działalności społeczno-kulturalno-oświatowej instytucji działających w zasobach administrowanych przez Spółdzielnię.

3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w § 5 ust 15 pkt. 2 i 3 Statutu, obciążają wszystkich użytkowników lokali zamieszkujących w zasobach Spółdzielni.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania budynków i lokali wykorzystywanych przez Spółdzielnię na cele administracyjne lub techniczne obciążają wszystkich użytkowników lokali położonych w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni.

## § 80

1. Podstawową jednostką gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni jest nieruchomość zabudowana, stanowiąca przedmiot oddzielnej uchwały Zarządu, podjętej na podstawie art. 42 i art. 43 ustawy.
2. Od dnia ustanowienia w nieruchomości, o której mowa w ust. 1, odrębnej własności co najmniej jednego lokalu, nieruchomość ta staje się nieruchomością wspólną w rozumieniu ustawy o własności lokali.
3. Spółdzielnia obowiązana jest do prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji przychodów i kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją tej nieruchomości, w tym również ewidencji wpływów i wydatków na poczet funduszu remontowego.

## § 81

1. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, o których mowa w § 80 pkt 1 Statutu, zalicza się w szczególności:
  - 1) opłaty za użytkowanie wieczyste, obciążające tę nieruchomość
  - 2) podatek od nieruchomości, obciążający tę nieruchomość,
  - 3) koszty ubezpieczenia budynku,
  - 4) koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych,
  - 5) koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych i wejść do budynku,
  - 6) koszty sprzątnięcia części wspólnych nieruchomości,
  - 7) koszty centralnego ogrzewania części wspólnych budynku,
  - 8) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
  - 9) koszty wywozu nieczystości stałych,
  - 10) koszty remontów i konserwacji budynku,
  - 11) koszty obowiązkowych przeglądów budynku i badań sprawności instalacji technicznych budynku, określonych w prawie budowlanym,
  - 12) koszty utrzymania terenów zielonych, chodników i dróg dojazdowych,



- 13) koszty remontów i konserwacji instalacji gazowej,
  - 14) koszty remontów i konserwacji instalacji wodno - kanalizacyjnej,
  - 15) koszty remontów i konserwacji instalacji centralnego ogrzewania,
  - 16) koszty remontów i konserwacji instalacji elektrycznej,
  - 17) koszty remontów i konserwacji instalacji odprowadzenia spalin i wentylacji,
  - 18) koszty remontów i konserwacji instalacji domofonowej,
  - 19) koszty remontów i konserwacji lokatorskich oddawczych skrzynek pocztowych,
2. Wymienione w ust. 1 koszty utrzymania nieruchomości, w zakresie stanowiącym – w rozumieniu ustawy Prawo budowlane – przebudowę lub remont substancji budowlanej budynku lub znajdujących się w nim instalacji i urządzeń technicznych, finansowane są w ciężar funduszu remontowego, natomiast w zakresie napraw i bieżącej konserwacji – w ciężar opłaty eksploatacyjnej uiszczanej przez użytkowników lokali położonych w obrębie danej nieruchomości.
3. Do pożytków i innych przychodów uzyskiwanych z nieruchomości zalicza się w szczególności przychody z tytułu:
- 1) wynajmu pomieszczeń stanowiących część wspólną budynku,
  - 2) dzierżawy albo najmu niezabudowanej części nieruchomości wspólnej pod budynki lub urządzenia handlowo-usługowe,
  - 3) dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub pomieszczeń wspólnych pod anteny przekaźnikowe sieci komórkowych lub urządzenia odbiorcze telewizji kablowej,
  - 4) dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub elewacji budynku pod urządzenia reklamowe,
  - 5) wypłaty odszkodowań przez firmy ubezpieczeniowe,
  - 6) opłaty otrzymywane za korzystanie ze służebności gruntowych, obciążających daną nieruchomość.
4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości pozostającej w zarządzie spółdzielni, a przychodami z opłat za używanie lokali, o których mowa w § 84 Statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.

## § 82

1. Do kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją lokalu zalicza się w szczególności:
- 1) koszty centralnego ogrzewania,
  - 2) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
  - 3) koszty wywozu nieczystości,
  - 4) koszty remontów i konserwacji tego lokalu,
  - 5) koszty okresowych przeglądów znajdujących się w lokalu instalacji technicznych,

- 6) koszt podatku od nieruchomości, w części odpowiadającej udziałowi lokalu w nieruchomości wspólnej,
  - 7) koszty wymiany i legalizacji urządzeń pomiarowych lub podzielników, mierzących dostawy mediów do lokalu.
2. Koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją lokalu ustala się na podstawie urządzeń pomiarowych lub przy zastosowaniu norm przeliczeniowych na poszczególne lokale, liczbę osób zamieszkałych w lokalu, a także inne jednostki rozliczeniowe.
  3. Koszty, o których mowa w ust. 1 ponosi użytkownik lokalu.

### § 83

Ponoszone przez Spółdzielnię koszty, których nie można powiązać z bezpośrednimi kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi ani też z kosztami prowadzonej przez Spółdzielnię innej działalności gospodarczej, stanowią koszty ogólnego zarządu Spółdzielni. Podziału kosztów ogólnego zarządu Spółdzielni na poszczególne rodzaje działalności i nieruchomości pozostające w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza.

## **V.3. Ustalanie i wnoszenie opłat za używanie lokali.**

### § 84

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości, o której mowa w § 80 ust. 1 Statutu:
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego na zasadach określonych w ustawie; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości
2. Podział opłaty za używanie lokali na opłatę eksploatacyjną i odpis na fundusz remontowy, dokonywany jest proporcjonalnie do udziału kosztów remontów (w rozumieniu tego terminu ustalonym w § 81 ust. 2 Statutu) w łącznych kosztach eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości.
3. Wysokość opłat i odpisów, o których mowa w ust. 1, ustalana jest przez Radę Nadzorczą z uwzględnieniem postanowień niniejszego rozdziału, na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, przewidzianych do poniesienia w danym roku, sporządzanego z podziałem na poszczególne nieruchomości.

4. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i rozliczania tych kosztów, a także zasady ustalania wysokości opłat za lokale i odpisów na fundusz remontowy – określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

## § 85

1. W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości nie nastąpiło ustanowienie odrębnej własności żadnego z lokali, opłaty za używanie lokali Spółdzielnia kalkuluje w wysokości jednakowej stawki dla wszystkich członków oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, przyjmując za podstawę obciążeń użytkowników lokali sumę:
  - 1) kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, o których mowa w § 81 ust. 1 Statutu,
  - 2) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, o których mowa w § 80 Statutu, w części obciążającej daną nieruchomość,
  - 3) kosztów działalności społeczno – kulturalno - oświatowej,
  - 4) kosztów ogólnego zarządu Spółdzielni, w wysokości przypadającej na daną nieruchomość.
2. W razie, gdy dana nieruchomość przynosi korzyści lub inne przychody, o których mowa w § 81 ust. 3 Statutu, zwiększają one przychody Spółdzielni z gospodarki zasobami mieszkaniowymi i zmniejszają one obciążenia użytkowników lokali położonych w obrębie tej nieruchomości.
3. Sumę kosztów, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia dzieli przez łączną powierzchnię użytkową wszystkich lokali położonych w obrębie danej nieruchomości, uzyskując rzeczywistą wysokość kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości, przypadających na 1 m<sup>2</sup> (jeden metr kwadratowy) powierzchni użytkowej lokalu. Do powierzchni użytkowej lokalu wlicza się także powierzchnię pomieszczeń przynależnych. Nie dotyczy to kosztów eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych, które Spółdzielnia dzieli przez ilość osób zamieszkałych w obrębie danej nieruchomości.
4. Jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi to członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.

## § 86

1. W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości nastąpiło ustanowienie odrębnej własności jednego lub większej liczby lokali (jednakże nie wszystkich), ale żaden z właścicieli lokali nie wypowiedział członkostwa w Spółdzielni:
  - 1) ewentualne korzyści lub inne przychody, jakie nieruchomość ta przynosi (w rozumieniu § 81 ust. 3 Statutu), służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem

tej nieruchomości, a w części przewyższającej te wydatki przypadają właścicielom lokali (w tym również Spółdzielni) proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w nieruchomości wspólnej wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych, członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali:

- a) pokrywają koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją ich lokali, o których mowa w § 81 Statutu,
  - b) uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz kosztów działalności społeczno – kulturalnej, na zasadach określonych w § 85 ust. 1, 3 i 4 Statutu,
- 2) pozostali użytkownicy lokali położonych w obrębie nieruchomości ponoszą opłaty za używanie ich lokali ustalone na zasadach określonych w § 85 Statutu (z wyłączeniem postanowień § 85 ust. 2 Statutu).
2. Na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1 pkt 2, członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali uiszczają opłaty eksploatacyjne i odpisy na fundusz remontowy, w wysokości stawek pobieranych przez Spółdzielnię od pozostałych użytkowników lokali, położonych w tej nieruchomości.
3. W przypadku, gdy członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu uczestniczy w przychodach, jakie przynosi nieruchomość wspólna, nie może partycypować w dopłatach Spółdzielni do opłaty eksploatacyjnej lub odpisu na fundusz remontowy, o których mowa w § 79 ust. 3 Statutu.

## § 87

1. W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości nastąpiło ustanowienie odrębnej własności jednego lub większej liczby lokali (jednakże nie wszystkich) i co najmniej jeden z właścicieli lokali wypowiedział członkostwo w Spółdzielni:
- 1) ewentualne pożytki lub inne przychody, jakie nieruchomość ta przynosi (w rozumieniu § 81 ust. 3 Statutu), służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, a w części przewyższającej te wydatki przypadają właścicielom lokali (w tym również Spółdzielni) proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej,
  - 2) właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni:
    - a) pokrywają koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, o których mowa w § 81 Statutu,
    - b) uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, o których mowa w § 81 ust. 1 Statutu,
    - c) uczestniczą w pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania

przez osoby zamieszkujące w zasobach Spółdzielni, o których mowa w § 79 ust. 4 Statutu.

- 3) pozostali użytkownicy lokali położonych w obrębie nieruchomości ponoszą opłaty za używanie ich lokali ustalone na zasadach określonych w § 85 Statutu (z wyłączeniem postanowień § 85 ust. 2 Statutu).
2. Sumę kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, dzieli się na poszczególne lokale proporcjonalnie do udziałów właścicieli lokali wyodrębnionych w nieruchomości wspólnej i udziałów pozostających własnością Spółdzielni.
3. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej jego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach, stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
4. Na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1 pkt 2, właściciele lokali uiszczają miesięczne zaliczki w wysokości stawki opłaty eksploatacyjnej pobieranej przez Spółdzielnię od pozostałych użytkowników lokali, położonych w tej nieruchomości. Obowiązani są również do wnoszenia odpisów na fundusz remontowy, w wysokości stawki ustalonej dla danej nieruchomości.

## § 88

1. Opłaty i odpis na fundusz remontowy, o których mowa w § 84 – § 87 Statutu, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do ostatniego dnia roboczego każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłaty powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członka Spółdzielni, a ustaje z dniem opróżnienia lokalu przez członka Spółdzielni i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.
3. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, o których mowa w ust. 1, na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
4. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków Spółdzielni oraz właścicieli odrębnych lokali, niebędących członkami Spółdzielni, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, a w przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości stałych – nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego termin do wnoszenia opłat. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

5. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni lub właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.
6. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, o którym mowa w § 21 – § 25 Statutu lub bezpośrednio na drodze sądowej.
7. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
8. W przypadku wystąpienia na drogę sądową przez osoby, o których mowa w ust. 6 i ust. 7, ponoszą one opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
9. Za opłaty, o których mowa w ust. 1, solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
10. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 9, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

#### § 89

1. Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 88 Statutu, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie.
2. Warunki odstąpienia od dochodzenia odsetek, o których mowa w ust. 1, określa Rada Nadzorcza.

#### § 90

1. Realizacja na rzecz członków Spółdzielni oraz właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni dodatkowych czynności niekalkulowanych w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jest rozliczana na tych członków oraz właścicieli w formie opłat jednorazowych lub opłat stałych. Zasady wnoszenia i rozliczania tych opłat ustala Rada Nadzorcza.
2. Inne opłaty i składniki opłat za używane lokale, które wynikają z przepisów Statutu lub z innych przepisów ogólnie obowiązujących, a także wynikające ze zmiany cen i usług, ustala Zarząd.

#### V.4. Zasady korzystania z lokali

##### § 91

1. Spółdzielnia obowiązana jest wydać lokal członkowi Spółdzielni albo właścicielowi lokalu nie będącemu członkiem Spółdzielni w stanie nadającym się do zamieszkania, chyba że osoba ta wyraziła na piśmie zgodę na wykończenie, adaptację lub remont lokalu we własnym zakresie.
2. Spółdzielnia jest obowiązana do zapewnienia działania urządzeń technicznych w budynku umożliwiających korzystanie z oświetlenia, ogrzewania, kanalizacji, wody, gazu, wind oraz do utrzymania w należytym stanie porządku i czystości pomieszczeń oraz urządzeń budynku, przeznaczonych do wspólnego użytku a także otoczenia budynku.

##### § 92

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. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.
4. Po wcześniejszym uzgodnieniu z nią terminu, osoba korzystająca z lokalu powinna udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
  - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni,
  - 3) kontroli sprawności technicznej zainstalowanych w tym lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz dokonania odczytu wskazań tych urządzeń.

##### § 93

1. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
2. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu

zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

3. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni albo właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
4. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 2 i 3, jest lokal w rozumieniu § 5 ust. 14 Statutu.

#### § 94

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu, do którego ustanowiono spółdzielcze prawo do lokalu, nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
2. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu, o którym mowa w ust. 1, miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek Spółdzielni obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
3. Umowy zawarte przez członka Spółdzielni w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

#### **V.5. Naprawy wewnątrz lokali obciążające spółdzielnię lub użytkowników lokali**

#### § 95

1. Zakres obowiązków Spółdzielni dotyczących napraw wewnątrz lokali określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.
2. Naprawy i konserwacje wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni w regulaminie określonym w ust 1, obciążają użytkowników tych lokali. Naprawy wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkowników lokali lub osób wspólnie z nimi zamieszkałych, obciążają użytkowników lokali.
3. Naprawy wewnątrz lokali zaliczone do obowiązków użytkowników lokali oraz odnowienia pomieszczeń lokalu mogą być wykonywane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego użytkownika lokalu, nieobjętą opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.



## VI. ORGANY SPÓŁDZIELNI

### VI.1. Postanowienia ogólne.

#### § 96

Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie,
- 2) Rada Nadzorcza,
- 3) Zarząd.

#### § 97

1. W skład organów Spółdzielni, z wyłączeniem Zarządu, mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni nie mający pełnej zdolności do czynności prawnych nie posiada biernego prawa wyborczego do organów Spółdzielni.
3. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
4. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i pracownikiem Spółdzielni.

#### § 98

1. Wybory do organów Spółdzielni wymienionych w § 96 pkt 2 i pkt 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Na listach kandydatów do organów Spółdzielni obowiązuje kolejność alfabetyczna.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

#### § 99

1. Członek organu Spółdzielni określonego w § 96 pkt 2 i pkt 3 Statutu nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą w sprawie, która dotyczy wyłącznie jego uprawnień członkowskich lub praw majątkowych w Spółdzielni.
2. Członek organu Spółdzielni określonego w § 96 pkt. 2 i pkt 3 Statutu podlega ponadto wyłączeniu od głosowania w sprawach podmiotów gospodarczych, w których członek ten uczestniczy jako właściciel, współnik lub członek władz, prowadzących działalność na rzecz Spółdzielni lub z wykorzystaniem majątku Spółdzielni.
3. Członkowie Rady Nadzorczej obowiązani są, z zastrzeżeniem postanowień ust. 4, do zachowania w tajemnicy wszelkich danych zawartych w dokumentach sporządzanych i gromadzonych przez Spółdzielnię, a w szczególności w aktach członkowskich, administracyjnych i osobowych, stanowiących dane osobowe w rozumieniu ustawy o ochronie

danych osobowych a także informacji dotyczących sytuacji finansowej i gospodarczej Spółdzielni oraz zobowiązań wobec jej kontrahentów.

4. Obowiązek przestrzegania tajemnicy nie dotyczy danych i informacji, do których dostęp został zagwarantowany członkom Spółdzielni w ustawie, Prawie spółdzielczym, w innych ustawach lub w Statucie Spółdzielni.

## **VI.2. Walne Zgromadzenie**

### **§ 100**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni bierze udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu przez otwierającego Walne Zgromadzenie po jego rozpoczęciu, a w przypadków późniejszego przybycia podlega odczytaniu przez Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia – niezwłocznie po przybyciu pełnomocnika.
3. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych.
4. Członkowie będący osobami prawnymi biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoje organy lub ustanowionych w tym celu pełnomocników.
5. Każdy członek Spółdzielni dysponuje jednym głosem. Jeżeli członek Spółdzielni otrzymał pełnomocnictwo do reprezentowania innego członka Spółdzielni, na Walnym Zgromadzeniu dysponuje własnym głosem i głosem reprezentowanego członka Spółdzielni.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
7. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym także Członkowie Zarządu.
8. Poza tym wyżej wymienionymi osobami w Walnym Zgromadzeniu mogą uczestniczyć jedynie osoby zaproszone na Walne Zgromadzenie przez Zarząd, przy czym Rada Nadzorcza może wskazać osoby, które należy zaprosić na Walne Zgromadzenie.
9. Obsługę Walnego Zgromadzenia zapewniają pracownicy Spółdzielni lub osoby fizyczne lub prawne w tym celu zatrudnione przez Zarząd.
10. Mandat z wpisanym imieniem i nazwiskiem uczestnika Walnego Zgromadzenia wydaje się członkowi Spółdzielni lub jego pełnomocnikowi na podstawie dowodu osobistego lub innego dokumentu pozwalającego w sposób jednoznaczny zidentyfikować tożsamość członka

Spółdzielni lub pełnomocnika, a pełnomocnikowi także po przedłożeniu pisemnego pełnomocnictwa. Powyższe stosuje się odpowiednio do wydawania członkowi Spółdzielni lub jego pełnomocnikowi indywidualnego mandatu do głosowania w formie klucza elektronicznego, karty magnetycznej lub innego urządzenia pozwalającego na uczestnictwo w głosowaniu z wykorzystaniem urządzeń technicznych i rozwiązań informatycznych.

## § 101

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie zmian do statutu
- 2) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni,
- 3) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków i organów Spółdzielni w tych sprawach,
- 4) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 5) rozpatrywanie wniosków wynikających z protokołu z lustracji oraz podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
- 6) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i zbycia nieruchomości (nie dotyczy ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu), nabycia i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 8) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku spółdzielczego i wystąpienia ze związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 14) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.
- 15) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 16) wyrażanie zgody na podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych.

## § 102

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.

2. Walne Zgromadzenie może być podzielone na części. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie Rady Nadzorczej lub 1/10 (jednej dziesiątej) ogólnej liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione na piśmie i określać cel zwołania Walnego Zgromadzenia.
5. Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
6. Zarząd obowiązany jest również zwołać Walne Zgromadzenie Członków w przypadku zaistnienia sytuacji przewidzianej w § 112 ust. 5 statutu.

### § 103

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się na piśmie członków Spółdzielni co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części poprzez wywieszenie zawiadomień na tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz bramach wejściowych do budynków mieszkalnych, a członków, którzy podali adres do korespondencji – listownie albo poprzez pocztę elektroniczną, jeżeli członek określił taki sposób zawiadamiania. Zarząd publikuje zawiadomienie także na stronie internetowej Spółdzielni.
2. Zawiadomienie powinno zawierać informacje o czasie, miejscu i porządku obrad, a także informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć, w terminie określonym w ust. 1, członkom Rady Nadzorczej, związkowi rewizyjnemu, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Radzie Spółdzielczej.
4. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć – co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części – członkowi, który wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

### § 104

1. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta (w przypadku, gdy zostało poddane badaniu) oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej

- na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z tymi dokumentami.
2. Projekty uchwał i żądania umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia ma prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza oraz członkowie Spółdzielni. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków Spółdzielni.
  3. Uprawnieni, wymienieni w ust. 2, mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, co najmniej na 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Za datę wniesienia projektów uchwał i żądań uznaje się datę wpływu do Spółdzielni.
  4. Opracowywać projekty uchwał oraz dokonywać zmian porządku obrad Walnego Zgromadzenia może również Zarząd z własnej inicjatywy.
  5. Uzupelniony porządek obrad podaje się do wiadomości członków Spółdzielni na 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części poprzez wywieszenie zawiadomień na tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz bramach wejściowych do budynków mieszkalnych. Uzupelniony porządek obrad Zarząd publikuje także na stronie internetowej Spółdzielni.
  6. Członek Spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
  7. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

#### § 105

1. Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej, który zarządza w głosowaniu jawnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: Przewodniczący, Sekretarz oraz dwóch Asesorów.
2. Członkiem prezydium Walnego Zgromadzenia może być tylko osobiście Członek Spółdzielni, za wyjątkiem członków Zarządu, choćby byli członkami Spółdzielni.
3. Po dokonaniu wyboru Prezydium Walnego Zgromadzenia, Przewodniczący przejmuje prowadzenia Walnego Zgromadzenia.
4. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia może zwrócić się do innego członka Prezydium o wykonanie określonych czynności związanych z prowadzeniem obrad.
5. Sekretarz Walnego Zgromadzenia prowadzi listę osób zgłaszających się do głosu i komunikuje się z komisjami.

6. Obrady Walnego Zgromadzenia protokołuje Sekretarz Walnego Zgromadzenia lub wyznaczony do tego pracownik Spółdzielni pod nadzorem Sekretarza Walnego Zgromadzenia. Niezależnie od powyższego przebieg obrad Walnego Zgromadzenia rejestrowany jest na nośniku magnetycznym lub cyfrowym.

## § 106

1. Poddanie pod głosowanie porządku obrad Walnego Zgromadzenia poprzedza zbieranie przez Przewodniczącego wniosków o skreślenie poszczególnych spraw z porządku obrad, ich odroczenie do następnego Walnego Zgromadzenia lub zmianę kolejności rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad. Wnioskodawcy mogą krótko uzasadnić złożone wnioski do porządku obrad. W sprawie złożonych wniosków do porządku obrad dyskusji się nie przeprowadza.
2. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w przyjętym porządku obrad przez Przewodniczącego albo, na prośbę Przewodniczącego, przez wnioskodawcę lub Zarząd, Przewodniczący może otworzyć dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się.
3. Na zarządzenie Przewodniczącego zgłoszenia do dyskusji mogą być dokonywane na piśmie z podaniem imienia i nazwiska.
4. Za zgodą większości wyrażoną w głosowaniu, dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
5. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej oraz przedstawicielom Krajowej Rady Spółdzielczej i Związku Rewizyjnego przysługuje prawo zabrania głosu poza kolejnością, gdy w dyskusji konieczne jest złożenie wyjaśnienia bądź zajęcie stanowiska w kwestii poruszonych spraw.
6. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega ona od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku niezastosowania się do uwag, Przewodniczący Zebrania odbiera mówcy głos.
7. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała. Nie dotyczy osób, o których mowa w ust. 5.
8. W sprawach formalnych Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności dotyczące:
  - 1) sposobu głosowania,
  - 2) głosowania bez dyskusji,
  - 3) zamknięcia dyskusji,
  - 4) zamknięcia listy mówców,
  - 5) zarządzania przerwy w obradach,
  - 6) kolejności i sposobu uchwalania wniosków,
  - 7) przerwania obrad i odroczenie ich dalszej części na inny termin,

- 8) ograniczenia czasu wypowiedzi.
9. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy - jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
10. Po wysłuchaniu głosów „za” i „przeciw”, Przewodniczący zarządza głosowanie. Wnioski te przyjmuje się w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.
11. Wnioski w sprawach objętych porządkiem obrad oraz oświadczenia do protokołu powinny być składane na piśmie z podaniem imienia i nazwiska. Przewodniczący zarządza zgłaszanie wniosków do Komisji Wniosków w ustalonym czasie.
12. Po zamknięciu dyskusji, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały, Przewodniczący informuje o poprawkach, które zostały zgłoszone, i o kolejności głosowania nad nimi. Poprawki dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Poprawką „dalej idącą” jest taka poprawka, której przegłosowanie przesądza o niecelowości głosowania pozostałych. Poprawki do wniosku głównego głosuje się przed wnioskiem. Następnie Przewodniczący zarządza głosowanie.
13. Przy rozpatrywaniu przez Walne Zgromadzenie odwołania członka Spółdzielni od uchwały Rady Nadzorczej, odwołujący ma prawo zabrać głos. Głosowanie nad odwołaniem członka Spółdzielni od uchwały Rady Nadzorczej odbywa się bez obecności zainteresowanego.
14. W przypadku wyborów do Rady Nadzorczej, Przewodniczący informuje o zasadach przeprowadzania wyborów oraz liczbie mandatów do obsadzenia z podziałem na osiedla, po czym zarządza prezentację kandydatów. Członkowie Spółdzielni oraz pełnomocnicy członków Spółdzielni mogą zadawać pytania kandydatom.
15. W sprawach nieuregulowanych w przepisach prawa lub Statucie, w zakresie obradowania i podejmowania uchwał rozstrzyga na bieżąco Prezydium Walnego Zgromadzenia.

## § 107

1. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków Spółdzielni w sposób i w terminach określonych w § 103 i 104 Statutu. Postanowienie to nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały w głosowaniu jawnym.
3. Głosowanie tajne przeprowadza się w sprawie:
  - 1) udzielenia absolutorium dla członków Zarządu,
  - 2) wyborów lub odwołania członków Rady Nadzorczej,
  - 3) wyborów lub odwołania delegata na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
  - 4) odwołania członka Zarządu, któremu nie udzielono absolutorium.
4. Głosowanie tajne przeprowadza się na żądanie 1/10 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu.

5. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków Spółdzielni. Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia lub posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyło co najmniej 1000 członków Spółdzielni.
6. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia lub wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
7. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów z wyjątkiem spraw, dla których ustawa z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze (jedn. tekst: Dz.U. z 2017 r., poz. 1560 z późniejszymi zmianami), wymaga większości kwalifikowanej, a mianowicie:
  - 1) większości 3/4 głosów dla uchwały w przedmiocie likwidacji Spółdzielni i przywrócenia działalności Spółdzielni po jej postawieniu w stan likwidacji,
  - 2) większości 2/3 głosów dla uchwały w przedmiocie uchwalenia zmian do Statutu, odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji oraz połączenia Spółdzielni.
8. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale; nie uwzględnia się natomiast głosów wstrzymujących się i nieważnych.
9. Jeśli w głosowaniu padła równa liczba głosów „za” i „przeciw”, Przewodniczący po krótkiej przerwie ogłasza kolejne głosowanie. Jeśli w drugim głosowaniu zostanie oddana równa liczba głosów „za” i „przeciw” uchwale, uchwałę uznaje się za niepodjętą wobec niezyskania większości.
10. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera:
  - 1) 3-osobową Komisję Wyborczą, której zadaniem jest sporządzenie alfabetycznej listy kandydatów z podziałem na osiedla,
  - 2) 3- do 7-osobową (według decyzji Prezydium Walnego Zgromadzenia) Komisję Mandatowo-Skrutacyjną, której zadaniem jest sprawdzenie kompletności listy obecności, ważności mandatów, ustalenie wyników głosowania i ich podanie Przewodniczącemu oraz wykonywanie innych czynności nadzorczych lub technicznych związanych z obsługą głosowania,
  - 3) 3-osobową Komisję Wniosków, której zadaniem jest przyjmowanie, rejestrowanie i segregowanie zgłaszanych wniosków, w przypadku wniosków kwalifikujących się do przyjęcia wskazanie organu Spółdzielni odpowiedzialnego za realizację wniosku



oraz przedstawienie Walnemu Zgromadzeniu projektu uchwał oraz pozostałych wniosków do wiadomości, z uzasadnieniem, dlaczego je pominięto,

- 4) inne komisje w miarę potrzeby.
11. Członkiem komisji Walnego Zgromadzenia może być tylko członek Spółdzielni, za wyjątkiem członków Zarządu, choćby byli członkami Spółdzielni. Nadto członkiem Komisji Wyborczej oraz Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej nie może być członek Spółdzielni kandydujący do Rady Nadzorczej. Każda komisja wybiera ze swojego grona Przewodniczącego i Sekretarza.
12. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się za pomocą kart wyborczych, na których są umieszczone imiona i nazwiska kandydatów w kolejności alfabetycznej z podziałem na osiedla. Karty są opieczetowane pieczętą Spółdzielni i podpisane przez członków Komisji Wyborczej.
13. Głosowanie, o którym mowa w ust. 12, odbywa się poprzez wrzucenie kart wyborczych do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej za okazaniem mandatu uprawniającego do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu. Głosujący pozostawia na karcie wyborczej jedynie imiona i nazwiska tych kandydatów, na których głosuje; pozostałe kandydatury przekreśla (wykreśla). Na karcie wyborczej ma pozostać nie skreślonych co najwyżej tylu kandydatów, ile jest mandatów do obsadzenia w Radzie Nadzorczej z podziałem na osiedla.
14. Głos jest nieważny, jeżeli na karcie wyborczej pozostawiono większą liczbę nieskreślonych nazwisk kandydatów niż liczba mandatów do obsadzenia w Radzie Nadzorczej z podziałem na osiedla.
15. Wybór członków Rady Nadzorczej może odbywać się także z wykorzystaniem urządzeń technicznych i rozwiązań informatycznych. W takim przypadku głosujący oddają głosy na poszczególnych kandydatów (głosy „ZA”). Kandydatury zostają poddane pod głosowanie oddzielnie w kolejnych głosowaniach przeprowadzonych w kolejności alfabetycznej z uwzględnieniem podziału na osiedla. W głosowaniach przeprowadzonych w tym trybie członek Spółdzielni lub pełnomocnik może zagłosować co najwyżej na tylu kandydatów, ile jest mandatów do obsadzenia w Radzie Nadzorczej z podziałem na osiedla. Postanowienie ust. 14 stosuje się odpowiednio.
16. Za wybranych do Rady Nadzorczej uważa się tych, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów w ilości równej liczbie mandatów do obsadzenia w Radzie Nadzorczej z podziałem na osiedla. Jeżeli 2 lub więcej kandydatów otrzymało taką samą liczbę ważnych głosów, a powoduje to przekroczenie ustalonej liczby mandatów do obsadzenia, Przewodniczący zarządza dodatkowe głosowanie. W przypadku głosowania przy użyciu kart wyborczych, na kartach wyborczych umieszcza się wówczas w porządku alfabetycznym nazwiska tylko tych kandydatów.
17. Komisja Mandatowo-Skrutacyjna ustala wyniki głosowania i sporządza protokół, w którym podaje ilość głosów oddanych i wyniki głosowania oddzielnie na każdego kandydata,

a w przypadku przeprowadzenia wyborów przy użyciu kart wyborczych – także ilość wydanych kart do głosowania. Protokół podpisują wszyscy członkowie Komisji.

18. Przewodniczący Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej składając sprawozdanie z wyborów do Rady Nadzorczej podaje oddzielnie ilość głosów otrzymaną przez każdego kandydata, a następnie ogłasza wyniki wyborów.
19. Głosowanie nad odwołaniem członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji przeprowadza się za pomocą kart do głosowania, na których umieszcza się:
  - 1) nazwisko osoby odwoływanej,
  - 2) pytanie „czy jesteś za odwołaniem członka Rady Nadzorczej”,
  - 3) słowo „TAK” i słowo „NIE”.
20. Oddanie głosu za odwołaniem członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji następuje poprzez skreślenie słowa „NIE” i pozostawieniem słowa „TAK”, a oddanie głosu przeciw odwołaniu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji następuje poprzez skreślenie słowa „TAK” i pozostawieniem słowa „NIE”.
21. Oddawanie głosów na Walnym Zgromadzeniu, także przy wyborach, oraz liczenie głosów może odbywać się z wykorzystaniem urządzeń technicznych i rozwiązań informatycznych, jeżeli zapewni się poprawność wyliczenia głosów i możliwość sprawdzenia sposobu głosowania przez członka Spółdzielni lub pełnomocnika, a w przypadku głosowania tajnego – zapewnienie tajności głosowania, zaś w przypadku wyborów do Rady Nadzorczej także stwierdzenia, na ilu kandydatów członek Spółdzielni lub pełnomocnik oddał głos.

## § 108

1. Każda uchwała podjęta przez Walne Zgromadzenie posiada:
  - a) nadany kolejny numer,
  - b) datę podjęcia,
  - c) tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.
2. Zarząd prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.
3. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwie w obradach lub o zakończeniu obrad bez wyczerpania porządku obrad.
4. Uchwała o przerwie w obradach powinna, o ile to możliwe, określić termin, w którym obrady będą kontynuowane. Zarząd zobowiązany jest do poinformowania członków Spółdzielni, w terminie określonym uchwałą, o czasie i miejscu kontynuacji przerwane go Walnego Zgromadzenia poprzez wywieszenie zawiadomień na tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz bramach wejściowych do budynków mieszkalnych, a także publikując zawiadomienie na stronie internetowej Spółdzielni. W tym przypadku nie obowiązują postanowienia dotyczące terminów zwołania Walnego Zgromadzenia.

## § 109

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków i wszystkie organy Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może w trybie określonym w art. 42 prawa spółdzielczego wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia, jeżeli jest ona sprzeczna z ustawą, postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek Spółdzielni 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.
4. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka Spółdzielni o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 3 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
5. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 3, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
6. Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni, może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w art. 42 prawa spółdzielczego, w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

## § 110

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje: Przewodniczący i Sekretarz Walnego Zgromadzenia. Podjęte przez Walne Zgromadzenie uchwały Przewodniczący i Sekretarz Walnego Zgromadzenia podpisują niezwłocznie po podjęciu.
2. Protokoły, sprawozdania i inne materiały dotyczące obrad i głosowań przechowuje Zarząd. Czas przechowywania określają odrębne przepisy.
3. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokół Walnego Zgromadzenia powinien zawierać:
  - 1) miejsce i datę Walnego Zgromadzenia lub jego określonej części oraz stwierdzenie prawidłowości jego zwołania,

- 2) liczbę członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu,
  - 3) imienny skład wybranego Prezydium,
  - 4) porządek obrad,
  - 5) krótki zapis przebiegu dyskusji, treść podjętych uchwał i wniosków z podaniem liczby głosujących za daną uchwałą bądź wnioskiem i liczbę głosujących przeciwko.
5. Do protokołu należy dołączyć:
- 1) listę obecności,
  - 2) sprawozdania każdej z komisji Walnego Zgromadzenia, podpisane przez Przewodniczącego i Sekretarza danej komisji wraz ze zdaniem odrębnymi, jeżeli je zgłoszono,
  - 3) dokumenty w oparciu, o które podejmowano uchwały, a wynikające ze Statutu.
6. Protokół Walnego Zgromadzenia powinien być sporządzony i podpisany niezwłocznie od jego zakończenia, nie później jednak niż w ciągu 2 miesięcy.
7. Postanowienia dotyczące sporządzania protokołu z obrad Walnego Zgromadzenia stosuje się odpowiednio do sporządzania protokołów z części Walnego Zgromadzenia. Ustalenie łącznych wyników głosowania i stwierdzenie podjęcia uchwał powinno być objęte protokołem z ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
8. Uchwały w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa, w których członkom przysługuje odwołanie, powinny być zaprotokołowane wraz z uzasadnieniem i podaniem wyników głosowania (liczba głosów „za” i „przeciw”).
9. Na przyjęte przez Walne Zgromadzenie wnioski do Spółdzielni i jej organów, należy udzielić wnioskodawcom odpowiedzi w nie przekraczalnym terminie 2 miesięcy od daty Walnego Zgromadzenia.

### ***VI.3. Rada Nadzorcza.***

#### **§ 111**

1. Członek Rady Nadzorczej obowiązany jest działać w interesie i dla dobra całej Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
3. W celu wykonania swych zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
4. Rada Nadzorcza składa okresowe sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.
5. Członkowie Rady otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu, w wysokości 50 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu

za pracę (Dz.U. Nr 200, poz. 1679 z późn. zm.), obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono.

## § 112

1. Rada Nadzorcza składa się z 14 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni, w tym 7 członków reprezentuje członków Spółdzielni z osiedla Tysiąclecia i 7 członków reprezentuje członków Spółdzielni z osiedla Złotego Wieku. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez tę osobę prawną.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Mandaty członków Rady wygasają z chwilą wyboru nowych członków Rady Nadzorczej w roku, w którym upływa kadencja, nie później jednak, niż z końcem tego roku.
3. Członek Rady Nadzorczej traci mandat przed upływem kadencji w razie:
  - 1) zrzeczenia się mandatu,
  - 2) ustania członkostwa Spółdzielni,
  - 3) odwołania go przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów,
  - 4) zawarcia ze Spółdzielnią umowy o pracę.
4. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, którego mandat wygasł w czasie trwania kadencji, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje uzupełniającego wyboru członka Rady Nadzorczej, na okres do końca tej kadencji.
5. W przypadku, gdy pomiędzy kolejnymi Walnymi Zgromadzeniami nastąpi wygaśnięcie mandatów co najmniej 5 członków Rady Nadzorczej lub 3 członków Rady Nadzorczej z jednego osiedla, Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie w celu uzupełnienia składu Rady Nadzorczej. Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia, w którym liczba wakujących mandatów przekroczy limit określony w zdaniu poprzedzającym.
6. Walne Zgromadzenie wybiera członków Rady Nadzorczej wyłącznie spośród członków Spółdzielni.
7. Wybory dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów, z tym że każdy członek ma prawo do zgłoszenia tylko jednego kandydata.
8. Zgłoszenie kandydatur odbywa się z podaniem imienia i nazwiska kandydata oraz imienia i nazwiska zgłaszającego kandydaturę i powinno mieć miejsce nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
9. Do zgłoszenia kandydatury należy dołączyć pisemną zgodę na kandydowanie.

## § 113

1. Do Rady Nadzorczej nie mogą kandydować ani zostać w ważny sposób wybrane osoby będące pracownikami Spółdzielni a także osoby, które sprawowały mandat członka Rady przez ostatnie dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić: osoby będące pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub pełnomocnikami w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej.
3. Członkowie Rady Nadzorczej oraz osoby pozostające z członkami Rady Nadzorczej w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej nie mogą zajmować się działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności. W takim przypadku najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

## § 114

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych, programów budownictwa mieszkaniowego i programów działalności społecznej i kulturalnej,
- 2) nadzór i kontrola nad działalnością spółdzielni, a w szczególności:
  - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
  - b) nadzorowanie i kontrola sposobu przeprowadzania w Spółdzielni postępowań o udzielenie zamówienia na wykonanie robót budowlanych lub usług przez wykonawców zewnętrznych,
  - c) nadzorowanie i kontrola organizowanych przez Spółdzielnię przetargów na zbycie praw do lokali,
  - d) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych – ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
  - e) przeprowadzenie kontroli sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
- 3) powoływanie biegłego rewidenta dla zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,

- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych 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 Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 9) wybór i odwołanie członków Zarządu,
- 10) uchwalanie regulaminów zastrzeżonych w Statucie do kompetencji Rady Nadzorczej,
- 11) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych, a także ustalanie stawek opłat za lokale oraz odpisów na fundusz remontowy i fundusz społeczno-kulturalny, zgodnie z zatwierdzonym na dany rok planem kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawach zawieszenia członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności w związku z § 113 ust. 4,
- 13) podejmowanie – na wniosek większości właścicieli lokali zamieszkujących w budynkach, obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej – uchwał w sprawie zwiększenia obciążeń właścicieli lokali użytkowych położonych w tym budynkach, z tytułu eksploatacji nieruchomości wspólnej,
- 14) wykonywanie innych czynności przewidzianych w postanowieniach Statutu.

#### § 115

Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona komisję rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe.

#### § 116

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona prezydium, w którego skład wchodzi: przewodniczący Rady Nadzorczej, zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji.
2. Zadaniem prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

#### § 117

Szczegółowe postanowienia dotyczące trybu obradowania i podejmowania uchwał Rady Nadzorczej oraz innych spraw organizacyjnych określa regulamin, uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

### **VI.4. Zarząd**

#### § 118

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich uchwał niezastrzeżonych w ustawie lub Statucie dla innych organów, a w szczególności:
  - 1) przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
  - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych Spółdzielni,
  - 3) przedkładanie Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia projektów struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 4) sporządzanie projektów sposobu podziału nadwyżki bilansowej lub pokrycia strat,
  - 5) zawieranie z członkami umów:
    - a) o budowę lokalu,
    - b) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
    - c) o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
    - d) o przeniesienie własności lokali,
  - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia oraz ustalanie proponowanego porządku obrad,
  - 7) sporządzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 8) udzielanie pełnomocnictw,
  - 9) nabywanie lub zbywanie środków trwałych, których nabycie lub zbycie nie jest zastrzeżone w statucie do decyzji innych organów Spółdzielni,
  - 10) spisywanie w straty, o ile wartość straty nie przekracza 5 - krotnej wysokości obowiązującego minimalnego wynagrodzenia za pracę, a w przypadku przekraczającym wyżej wymienioną krotność po uzyskaniu akceptacji Rady Nadzorczej,
  - 11) występowanie do sądu z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji w przypadkach przewidzianych w § 52 ust. 2 i § 64 ust. 2 Statutu.

#### § 119

1. Zarząd składa się z 3 członków, w tym prezesa i jego zastępcy, wybranych przez Radę Nadzorczą. Prezes Zarządu i jego zastępca wybierani są w drodze konkursu.
2. Członek Zarządu powinien posiadać niezbędne dla tej funkcji kwalifikacje, tj. odpowiednie wykształcenie, doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych oraz wykazać się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
3. Członek Zarządu może być w każdym czasie odwołany przez Radę Nadzorczą. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Nadto członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium może być odwołany przez to Walne Zgromadzenie. Odwołanie nie narusza uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
4. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu. Członek Rady Nadzorczej oddelegowany



do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu, nie wykonuje w tym okresie mandatu członka Rady Nadzorczej, a w szczególności nie korzysta z prawa głosu oraz z biernego i czynnego prawa wyborczego do organów Rady.

#### § 120

1. Zarząd może udzielić jednemu ze swych członków lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni albo z kierowaniem działalnością wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do wykonywania czynności określonego rodzaju lub pełnomocnictwa do poszczególnych czynności.
2. Osoba umocowana do kierowania bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni jest również uprawniona do dokonywania czynności w sprawach z zakresu prawa pracy w imieniu Spółdzielni, jako pracodawcy w rozumieniu Kodeksu pracy.
3. Osoba, o której mowa w ust. 2 kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu, z wyłączeniem spraw wymienionych w § 118 ust. 2 Statutu.
4. Postanowienia ust. 1 – 3 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

#### § 121

1. Oświadczenie woli składają za Spółdzielnię przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona jako pełnomocnik.
2. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

#### § 122

1. Zarząd działa kolegialnie na okresowo odbywanych posiedzeniach.
2. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności między członkami Zarządu. Szczegółowe postanowienia dotyczące podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, spraw zastrzeżonych do decyzji kolegialnych, trybu zwoływania posiedzeń i obradowania, warunków podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalany przez Radę Nadzorczą.

## **VII. POSTANOWIENIA KONCOWE**

#### § 123

Lustrację Spółdzielni przeprowadza się na zasadach określonych w ustawie i ustawie Prawo spółdzielcze.

#### § 124

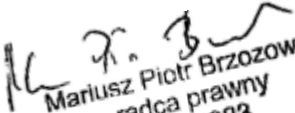
Podział Spółdzielni lub połączenie Spółdzielni z inną spółdzielnią przeprowadza się na zasadach określonych w ustawie i ustawie Prawo spółdzielcze.

#### § 125

Likwidację Spółdzielni przeprowadza się na zasadach określonych w ustawie i ustawie Prawo Spółdzielcze oraz postanowień niniejszego Statutu.

#### § 126

Statut wchodzi w życie z dniem zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

  
Mariusz Piotr Brzozowski  
radca prawny  
WA-8923