

# STATUT ŚRODOWISKOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ NIEWIDOMYCH w WARSZAWIE

## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1

Spółdzielnia nosi nazwę: Środowiskowa Spółdzielnia Mieszkaniowa Niewidomych, dalej zwana Spółdzielnią.

### § 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto stołeczne Warszawa.
2. Spółdzielnia działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
4. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie niniejszego Statutu, Prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych obowiązujących przepisów prawa.

### § 3

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby członków, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
3. Członek nie odpowiada wobec wierzycieli Spółdzielni za jej zobowiązania.

### § 4

Ilekróć w Statucie jest mowa o:

- 1/ **Statucie** – oznacza to niniejszy Statut,
- 2/ **Spółdzielni** – oznacza to Środowiskową Spółdzielnię Mieszkaniową Niewidomych, z siedzibą w Warszawie,
- 3/ **Prawie spółdzielczym** – oznacza to ustawę z dnia 16 września 1982 r. (t.j. Dz. U. z 2013, poz. 1443),
- 4/ **Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych** – oznacza to ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. (t.j. Dz. U. z 2013, poz. 1222),
- 5/ **Ustawie o własności lokali** – z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.),
- 6/ **Ustawie o ochronie praw lokatorów** – oznacza to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266, ze zm.),
- 7/ **Lokalu** (bez bliższego określenia jego rodzaju) – oznacza to samodzielny lokal mieszkalny (w tym pracownie twórcy przeznaczoną do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki), a także lokal o innym przeznaczeniu, o którym mowa w Ustawie o własności lokali,
- 8/ **Lokalu zamiennym** – oznacza to lokal w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów,
- 9/ **Miejscu postojowym** – oznacza to wydzieloną powierzchnię terenu lub lokalu przeznaczoną do postoju pojazdów mechanicznych,
- 10/ **Wartości rynkowej Lokalu** – oznacza to wartość określoną na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
- 11/ **Członku** – oznacza to osobę fizyczną lub prawną posiadającą członkostwo w Spółdzielni,
- 12/ **Osobie bliskiej** – oznacza to zstępного, wstępного, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną, a także osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu,

## II. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

### § 5

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym, garaży, a także lokali o innym przeznaczeniu oraz zaspokajanie innych potrzeb członków i ich rodzin, wynikających z zamieszkiwania w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię.

### § 6

Przedmiotem działalności Spółdzielni wg Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków – PKD 41.10.Z
- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych PKD 41.20.Z
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – PKD 68.10.Z
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi – PKD 68.20.Z
- zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie – PKD 68.32.Z
- niespecjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych – PKD 81.21.Z
- działalność domów kultury i ośrodków kultury – PKD 90.04.Z
- pozostała działalność rozrywkowa i rekreacyjna – PKD 93.29.Z
- pozostała działalność związana ze sportem – PKD 93.19.Z

### § 7

Dla realizacji zadań określonych w § 5 i § 6 Spółdzielnia:

1. prowadzi działalność inwestycyjną polegającą na:

- 1) budowaniu lub nabywaniu budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, albo w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali w tym miejsc postojowych i garaży;
- 2) budowaniu lub nabywaniu budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;

2. zarządza nieruchomościami:

- 1) stanowiącymi mienie Spółdzielni lub nabytymi na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mieniem jej członków;
- 2) nieruchomościami niestanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków, na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tych nieruchomości,

3. w ramach swojej działalności Spółdzielnia:

- 1) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub przejmuje w użytkowanie wieczyste,
- 2) buduje lub nabywa gotowe do wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem budynki, domy mieszkalne oraz obiekty i urządzenia pomocnicze i gospodarcze, a także Lokale i Miejsca postojowe,
- 3) prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi oraz zarządza majątkiem własnym i jej członków oraz majątkiem przejętym w administrację,

4. prowadzi działalność społeczną, kulturalną i oświatową,

5. prowadzi inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w Statucie, związaną z realizacją celu, o którym mowa w § 5.

## **§ 8**

1. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie.
2. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą służącą realizacji celów statutowych, w tym współdziałać na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może ona tworzyć spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe i cywilne, a także zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami i nieruchomościami.

## **III. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI**

### **A. Przyjęcia w poczet członków**

#### **§ 9**

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne oraz osoby prawne.
2. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
3. Osoba ubezwłasnowolniona działa wobec Spółdzielni przez ustanowionego kuratora, a osoba małoletnia przez ustawowego przedstawiciela.
4. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.

#### **§ 10**

1. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni o ile spełnia jedno z następujących wymagań:
  - 1) małżonek jest członkiem Spółdzielni,
  - 2) spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa oraz w przypadku orzeczenia separacji,
  - 3) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przysługujące obojgu małżonkom przypadło jej wskutek śmierci małżonka,
  - 4) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, wspólnie z nim zamieszkującą, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub niedokonania czynności określonych w Statucie,
  - 5) nabyła własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
  - 6) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
  - 7) na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią oczekuje ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu,
2. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jedno z następujących wymagań:
  - 1) na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią oczekuje ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu,
  - 2) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.
3. W poczet członków może być przyjęta ponownie osoba wykluczona lub wykreślona ze Spółdzielni, która usunęła przyczynę wykluczenia lub wykreślenia, a prawo do lokalu nie wygasło.

#### **§ 11**

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie własnoręcznie podpisanej deklaracji członkowskiej w formie pisemnej, pod rygorem nieważności. Deklaracja powinna zawierać: imię i nazwisko, PESEL, adres zamieszkania, adres do korespondencji, a w

- przypadku osoby prawnej – jej nazwę, status prawny, numer właściwego rejestru, siedzibę oraz adres, a także ilość zadeklarowanych udziałów.
2. Członek może w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.
  3. O przyjęciu w poczet członków decyduje Zarząd w formie uchwały. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób przez Zarząd do tego upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
  4. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od złożenia deklaracji. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia.
  5. W razie decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o wniesieniu odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna.
  6. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom § 10. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, chyba że jest on spadkobiercą zadłużonego lokalu po byłym członku lub sam spowodował to zadłużenie.
  7. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

## § 12

1. Spółdzielnia prowadzi, z zachowaniem numeracji ciągłej, rejestr członków Spółdzielni, zawierający następujące dane:
  - 1/ imiona i nazwiska,
  - 2/ miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – ich nazwę i siedzibę),
  - 3/ adres do korespondencji,
  - 4/ wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów,
  - 5/ datę przyjęcia w poczet członków,
  - 6/ datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania,
  - 7/ numer ewidencyjny PESEL lub numer właściwego rejestru, w przypadku osoby prawnej.
2. W rejestrze Spółdzielnia może zamieszczać informacje o zaległościach z tytułu opłat związanych z członkostwem w Spółdzielni, w szczególności z tytułu opłat za używanie lokali, rat kredytu mieszkaniowego oraz naliczonych ustawowych odsetek za zwłokę.
3. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni mają prawo przeglądać rejestr członków. Wgląd do rejestru uzależniony jest od wykazania się członkostwem Spółdzielni, a w odniesieniu do osób trzecich wykazaniem, że są małżonkiem Członka Spółdzielni lub wierzycielem Członka albo Spółdzielni.

## **B. Wpisowe i udziały**

### § 13

1. Wysokość wpisowego i udziału nie może przekraczać wysokości 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę. Wysokość wpisowego i udziału określa Rada Nadzorcza w drodze uchwały.
2. Członek Spółdzielni, ubiegający się o lokal mieszkalny jest zobowiązany zadeklarować co najmniej jeden udział, a członek ubiegający się o lokal użytkowy lub garaż co najmniej 5 udziałów.
3. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek zobowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa pod rygorem

rozwiązania stosunku członkostwa. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może naliczać odsetki ustawowe.

4. Udziały liczone są odrębnie dla każdego prawa i nie podlegają kumulacji.
5. Członek Spółdzielni nie może potrącać swoich opłat za używanie lokalu lub miejsca postojowego z wierzytelności przysługujących Członkowi wobec Spółdzielni.
6. Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercą zmarłego Członka z tytułu udziałów winno być dokonane na podstawie zatwierdzonego bilansu tego roku, w którym Członek przestał należeć do Spółdzielni, w terminie 30 dni od daty zatwierdzenia, pod warunkiem opróżnienia lokalu spółdzielczego.

### **C. Prawa i obowiązki członków**

#### **§ 14**

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. W zakresie ustalonym postanowieniami Statutu członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - 1/ prawo do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu,
  - 2/ czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
  - 3/ prawo do pełnego korzystania ze świadczeń Spółdzielni, w zakresie prowadzonej przez nią działalności gospodarczej, społecznej, kulturalnej i oświatowej na zasadach określonych w Statucie i regulaminach wewnętrznych Spółdzielni.
  - 4/ prawo do zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu sprzeczności z postanowieniami Statutu, bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie jej członków,
  - 5/ prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  - 6/ prawo do przeglądania w Spółdzielni własnych akt członkowskich oraz rejestru członkowskiego,
  - 7/ prawo do żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
  - 8/ prawo do otrzymywania odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, które pozostają w stosunkach gospodarczych ze Spółdzielnią innych niż objęte celem jej działania ustawowego i statutowego. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć, w terminie 7 dni od doręczenia pisemnej odmowy, wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni, przy czym nie powinny one przekraczać kosztów zużytych w tym celu materiałów.
  - 9/ prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta (przy udziale w Walnym Zgromadzeniu); osoby, z pomocy których korzysta członek nie mają prawa do zabierania głosu, a ich zachowanie nie może utrudniać prawidłowego przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 10/ prawo do uzyskania zaświadczenia o rodzaju przysługującego mu prawa do lokalu,
  - 11/ prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym na zasadach określonych w Statucie,
  - 12/ prawo do uczestniczenia w posiedzeniach organów Spółdzielni w zakresie w jakim posiedzenia te dotyczą spraw członkowskich danego Członka; zachowanie

Członka nie może utrudniać prawidłowego przebiegu obrad tych organów,  
13/ prawo udziału w nadwyżce bilansowej,  
14/ inne prawa wynikające z obowiązujących przepisów i Statutu.

3. Członek ma prawo zapoznawania się ze Statutem, regulaminami, uchwałami i protokołami obrad organów Spółdzielni, a także protokołami z lustracji i rocznymi sprawozdaniami finansowymi na stronie internetowej Spółdzielni.
4. Członkowie Spółdzielni mają pierwszeństwo w uzyskaniu zatrudnienia w Spółdzielni i podmiotach prawnych z nią związanych, jeśli posiadają wymagane do realizacji tych zadań kwalifikacje.

## **§ 15**

Członek jest obowiązany :

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu, opartych na nich regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 4) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem użytkowanego lokalu, eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej nieruchomości oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości Spółdzielni na zasadach określonych w rozdziale V Statutu oraz spłacać kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy jego lokalu;
- 5) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu,
- 6) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 7) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego przeglądu technicznego oraz w uzasadnionych przypadkach, doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu oraz ustalenia prac niezbędnych do wykonania i ich wykonania,
- 8) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych oraz odczytu ich wskazań, jak również w celu wykonania przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego określającego rynkową wartość lokalu,
- 9) uzyskać zgodę Zarządu Spółdzielni na zmianę sposobu korzystania z lokalu bądź jego części, do którego przysługuje mu spółdzielcze prawo oraz pisemnie powiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie, i o wszystkich innych zmianach dotyczących osób korzystających z lokalu, jeżeli mają one wpływ na wysokość opłat ponoszonych na rzecz Spółdzielni,
- 10) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nieutrudniający korzystania z nich przez innych mieszkańców,
- 11) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
- 12) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów;
- 13) przestrzegać regulaminu porządku domowego;
- 14) wykonywać inne obowiązki określone prawem spółdzielczym, ustawą, niniejszym Statutem i wydanymi na jego podstawie regulaminami.

### **D. Ustanie członkostwa**

## **§ 16**

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje wskutek:

- 1) wystąpienia członka;
- 2) wykluczenia członka;
- 3) wykreślenia członka z rejestru członków;
- 4) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania;
- 5) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie prawomocnej uchwały Zarządu Spółdzielni o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego

prawa do lokalu mieszkalnego, o której mowa w art. 11, 13 i 14 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Spółdzielnia może rozwiązać stosunek członkostwa tylko przez wykluczenie albo wykreślenie członka.

### **E. Wystąpienie członka ze Spółdzielni**

#### **§ 17**

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu złożenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
2. Za datę wystąpienia członka za Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
3. Członek występujący ze Spółdzielni w drugiej połowie roku obrachunkowego uczestniczy w jej stratach powstałych w tym roku, jak gdyby nadal był jej członkiem.
4. Członek występujący ze Spółdzielni w pierwszej połowie roku i członek przystępujący do Spółdzielni w drugiej połowie roku, nie uczestniczą w stratach powstałych w tym roku.

### **F. Wykluczenie członka ze Spółdzielni**

#### **§ 18**

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
  - 1) świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom;
  - 2) poważnie narusza zasady współżycia społecznego;
  - 3) uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni;
  - 4) uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a zwłaszcza nie uiszcza na bieżąco należnych opłat określonych w rozdziale V Statutu oraz należnych spłat kredytu;
  - 5) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień,
  - 6) dewastuje lokal lub uporczywie zakłóca spokój innym użytkownikom lokali.

### **G. Wykreślenie członka z rejestru członków Spółdzielni**

#### **§ 19**

1. Członek Spółdzielni niewykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych oraz niewywiązujący się z istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, w tym z obowiązku wnoszenia opłat za lokal z przyczyn od niego niezależnych, może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w razie:
  - 1) śmierci członka, a przypadku osoby prawnej jej ustania;
  - 2) niewpłacenia w terminie wpisowego i udziałów oraz utraty udziałów;
  - 3) niemożliwości kontaktu Spółdzielni z członkiem;
  - 4) utraty uprawnień do lokalu w wyniku postępowania egzekucyjnego, podziału majątku w wyniku postępowania rozwodowego;
  - 5) zbycia ekspektatywy lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni, jeśli to było jedyne prawo członka do lokalu w Spółdzielni i nie złożenia rezygnacji z członkostwa;
  - 6) zbycia prawa odrębnej własności lokalu w budynku stanowiącym współwłasność Spółdzielni, jeśli to było jedyne prawo członka do lokalu w Spółdzielni i nie złożenia rezygnacji z członkostwa;
  - 7) utraty spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wskutek uchwały Spółdzielni, jeśli było to jego jedyne prawo do lokalu w Spółdzielni;

- 8) utraty tytułu prawnego do lokalu na podstawie orzeczenia sądowego;
- 9) niewykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a zwłaszcza nieuiszczania na bieżąco opłat określonych w rozdziale V Statutu oraz należnych spłat kredytu;
- 10) nabycia członkostwa we wspólnocie mieszkaniowej na podstawie art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli było to jedyne prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i niezłożenia rezygnacji z członkostwa w Spółdzielni (wypowiedzenia);
- 11) nabycia członkostwa we wspólnocie mieszkaniowej w trybie art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożenia rezygnacji z członkostwa (wypowiedzenia).

## **§ 20**

1. Wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka. Jeżeli członek nie przybędzie, Rada może rozpatrzyć wniosek bez jego udziału.
2. Wykreślenia członka z rejestru członków w razie śmierci członka a w odniesieniu do osoby prawnej jej ustania dokonuje Zarząd Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć członka, a w przypadku osoby prawnej ze skutkiem od dnia jej ustania.
3. O czasie i miejscu posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być podjęta decyzja w sprawie wykreślenia lub wykluczenia członka ze Spółdzielni, zawiadamia się zainteresowanego co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia.
4. O wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru członków Spółdzielni zawiadamia się zainteresowanego pisemnie w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji. Do zawiadomienia dołącza się uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o trybie i terminie wniesienia odwołania. Zawiadomienie zwrócone z powodu niezgłoszenia przez członka Spółdzielni zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej o wykluczeniu lub wykreśleniu członek Spółdzielni ma prawo:
  - 1) odwołać się do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty doręczenia zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu,
  - 2) zaskarżyć uchwałę do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia uchwały z uzasadnieniem.
6. Odwołanie, o którym mowa w ust. 5 pkt 1 powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być powiadomiony co najmniej na 3 tygodnie przed tym terminem.
7. W przypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, o której mowa w ust. 5 pkt 2, biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
8. W przypadku wniesienia na Walne Zgromadzenie odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je osobiście lub przez pełnomocnika.
9. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
  - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia,
  - 2) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
  - 3) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

## **H. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze**

### **§ 21**

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, są rozpatrywane w ciągu 14 dni, a gdy sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O załatwieniu wniosku Zarząd zawiadamia członka na piśmie.



2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Zarząd zobowiązany jest podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złożył odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza zobowiązana jest rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia jej podjęcia, a jeżeli Statut przewiduje jej doręczenie – od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
6. Postanowienia o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają możliwości dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej.
7. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże na okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
8. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

#### **IV. SYSTEM ZASPOKAJANIA POTRZEB MIESZKANIOWYCH**

##### **§ 22**

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Spółdzielnia może:
  - a. ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - b. ustanawiać odrębną własność lokalu mieszkalnego lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
  - c. wynajmować członkom i innym osobom fizycznym i prawnym lokale mieszkalne i użytkowe.
2. Wydane przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych przydziały spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mają charakter umowy między Spółdzielnią a członkiem o ustanowieniu tego prawa.

##### **A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.**

##### **§ 23**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia pomiędzy członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Jeżeli spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego ma być ustanowione na rzecz obojga małżonków, oboje małżonkowie muszą być wymienieni jako strona, z którą Spółdzielnia zawiera umowę.
3. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i Statucie.

4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

#### § 24

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w Statucie i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. W wypadku, gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcia prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

#### § 25

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego spłaty zadłużenia ciężącego na lokalu.
2. 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.
3. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

#### § 26

1. 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.
2. 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.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

#### § 27

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

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

#### § 28

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może przysługiwać osobie fizycznej lub osobie prawnej.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymogom Statutu i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.

4. Spółdzielcze własnościowe prawo jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
5. Skuteczność zbycia własnościowego prawa do lokalu nie zależy od przyjęcia nabywcy w poczet członków.
6. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
7. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu winna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz ma obowiązek przesłać do Spółdzielni.
8. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Jeśli umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu jest zawarta bezwarunkowo lub bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu, lub z podaniem uprawnionym do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością, jest nieważna.

### **§ 29**

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa lecz przechodzi z mocy prawa lub uchwały 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 zobowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu swoich należności oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Ten obowiązek powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

### **§ 30**

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zobowiązana jest z tym członkiem zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową przez wniesienie całości wkładu budowlanego w części przypadającej na jego lokal oraz odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat określonych w rozdziale V Statutu.
2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszt założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

### **§ 31**

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, hipoteka ustanowiona na ograniczonym prawie rzeczowym obciąża nieruchomości powstałą w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną nieruchomości, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

### **§ 32**

Spółdzielnia ma obowiązek prowadzenia rejestru lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

## **C. Prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego.**

### **§ 33**

1. Spółdzielnia może ustanowić odrębną własność lokalu w drodze umowy, a także na podstawie jednostronnej czynności prawnej.
2. Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu powinna być dokonana w formie aktu notarialnego; do powstania tej własności niezbędny jest wpis do księgi wieczystej.
3. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
4. Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

### **§ 34**

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

### **§ 35**

1. W wypadku realizacji nowych inwestycji, z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna określać:
  - 1) adres lokalu lub jego lokalizację, wstępny numer lokalu,
  - 2) wysokość wstępnie ustalonego wkładu budowlanego,
  - 3) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego,
  - 4) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia kosztów budowy lokalu,
  - 5) zasady ustalania kosztów budowy lokalu,
  - 6) rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - 7) tryb i skutki wypowiedzenia umowy ,
  - 8) rozliczenia z tytułu wkładu budowlanego lub jego wniesionej części w wypadku rozwiązania umowy.
2. Członek Spółdzielni, o którym mowa w ust. 1 wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie o której mowa w ust. 1.
3. Przepisy ust. 1 pkt. 2 i 3 i ust. 2 nie dotyczą członków, którzy zawierają umowę o budowę lokalu bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w wypadku zadań nie obejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.

### **§ 36**

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 32 ust. 1, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej ekspektatywą odrębnej własności lokalu. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

### **§ 37**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 32 ust. 1 pkt. 3 Statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego, byłyby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego chyba że strony postanowią w umowie inaczej.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania

#### **§ 38**

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów wymagane jest pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od uzyskania tego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie tego prawa.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji właściciela, wnosi on opłaty, o których mowa w rozdziale V Statutu.

#### **§ 39**

W zakresie nieuregulowanym w ustawie lub w Statucie do prawa odrębnej własności lokali stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali.

### ***D. Udostępnianie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni na podstawie innych tytułów prawnych***

#### **§ 40**

1. Spółdzielnia może zawierać z osobami fizycznymi lub prawnymi, niezależnie od tego czy są Członkami Spółdzielni, umowy :
  - 1/ najmu/dzierżawy/użyczenia lokalu;
  - 2/ najmu/dzierżawy/użyczenia pomieszczenia gospodarczego;
  - 3/ najmu/dzierżawy/użyczenia powierzchni wspólnych;
  - 4/ najmu/dzierżawy/użyczenia miejsca pod reklamę;
  - 5/ najmu/dzierżawy/użyczenia miejsca postojowego;
  - 6/ najmu/dzierżawy/użyczenia terenu
  - 7/ użyczenia.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu lub wyboru ofert przeprowadzonego przez Zarząd, według zasady określonych przez Radę Nadzorczą w regulaminie.
3. Warunki najmu lokali są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą.

### ***E. Garaże i miejsca postojowe***

#### **§ 41**

1. Spółdzielnia może budować garaże i miejsca postojowe i oddawać je członkom w użytkowanie:
  - 1) na zasadzie prawa odrębnej własności,
  - 2) na zasadzie najmu.
2. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności garażu/miejsca postojowego zawiera ze Spółdzielnią umowę o budowę garażu/miejsca postojowego, która powinna zawierać odpowiednio postanowienia określone w § 35 Statutu.

3. Członek zamierzający korzystać z garażu/miejsca postojowego na zasadach najmu zobowiązany jest wnieść kaucję. Zasady zawierania umów o najem garażu/miejsca postojowego, wnoszenia kaucji i jej wysokość określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 42**

1. Garaż/miejsce postojowe może być używany wyłącznie na przechowywanie pojazdu mechanicznego. Dokonywanie zmian i przeróbek w garażu wymaga zgody Spółdzielni.
2. Warunki korzystania z garażu/miejsca postojowego, finansowanie ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu określa umowa zawierana przed oddaniem garażu/miejsca postojowego w użytkowanie.

### **F. Zamiana mieszkań**

#### **§ 43**

1. Spółdzielnia na wniosek członka i w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań na mieszkania odpowiadające uzasadnionym potrzebom członków i ich rodzin oraz ich możliwościom finansowym we wnoszeniu opłat za użytkowanie lokali.
2. Zamiany mieszkań dokonuje Zarząd na wniosek zainteresowanych stron.

#### **§ 44**

1. Przez zamianę mieszkania rozumieć należy ustanowienie prawa do innego lokalu mieszkalnego w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego lokalu i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni.
2. Realizacja zamiany następuje poprzez umożliwienie dwóm /lub kilku/ członkom Spółdzielni bądź członkowi Spółdzielni i osobie zajmującej mieszkanie w budynku nie stanowiącym własności Spółdzielni, wymiany dotychczas użytkowanych mieszkań między sobą, z tym że zamienione mogą być mieszkania o odpowiadających prawach.

#### **§ 45**

1. Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określeniu zobowiązań z tego tytułu stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.
2. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków o zamianę mieszkań i udostępnia je osobom zainteresowanym.

### **G. używanie lokali**

#### **§ 46**

1. Członek może wynająć lub oddać w bezpłatne użytkowanie część lub całość swojego lokalu. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu bądź jego części.
2. 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.
3. Najemca lokalu użytkowego nie ma prawa wynajmowania lub oddawania w bezpłatne używanie lokalu wynajmowanego od Spółdzielni.

#### **§ 47**

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli ta osoba jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.

3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
  - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela nie będącego członkiem Spółdzielni.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
5. Jeżeli rodzaj remontu lub zamierzonej modernizacji budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do określonego lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy lub modernizacji. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
6. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni albo właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

#### **H. Naprawy wewnątrz lokali**

##### **§ 48**

1. Zakres prac konserwacyjnych, remontowych i modernizacyjnych wykonywanych przez Spółdzielnię dotyczy części wspólnej nieruchomości.
2. Naprawy, remonty i konserwacje wewnątrz lokali mieszkalnych i użytkowych, w zakresie nie dotyczącym części wspólnej nieruchomości, wykonywane są przez członka posiadającego prawo do lokalu we własnym zakresie.
3. Naprawy wewnątrz lokali zaliczone do obowiązków członka, najemcy i właściciela, mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanej osoby, poza opłatami uiszczanymi na utrzymanie i eksploatację części wspólnej nieruchomości.
4. Szczegółowy rozdział obowiązków w zakresie napraw, konserwacji i remontów wewnątrz lokali, pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikami lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **I. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokali**

##### **§ 49**

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nakłady poczynione przez Spółdzielnię w procesie inwestycyjnym ze środków przyszłych użytkowników lokali lub bezpośrednio przez członków z własnych środków na wyposażenie i wykończenie mieszkań, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokalu.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.
3. W przypadku, gdy lokal zajmowany na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu zostaje przekazany do Spółdzielni, Spółdzielnia wypłaca członkowi wartość rynkową prawa i dokonuje rozliczenia z tytułu dodatkowego wykończenia i wyposażenia lokalu, biorąc pod uwagę te elementy wykończenia i wyposażenia lokalu, które mają wpływ na podniesienie wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu uwzględnia się okres użytkowania danego elementu oraz okres jego trwałości.
4. W przypadku, gdy zostaje przekazany do Spółdzielni lokal zajmowany na zasadach najmu, rozliczeń z tytułu dodatkowego wykończenia i wyposażenia lokalu Spółdzielnia dokonuje na zasadach określonych w art. 37 ustawy o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
5. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokali w odniesieniu do spółdzielczych lokali własnościowych zbywanych przez członków, dokonywane są bezpośrednio między członkami zainteresowanymi.

6. Szczegółowe zasady rozliczania z członkami i najemcami z tytułu dodatkowego wykończenia i wyposażenia lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 50**

Zasady używania lokali w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **V. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI**

#### **§ 51**

Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych :

- z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
- z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- z działalnością społeczną i kulturalno-oświatową,

#### **§ 52**

Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych :

- z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- z działalnością społeczną, kulturalną i oświatową Spółdzielni,

#### **§ 53**

1. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych:

- z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- z wydatkami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku/osiedlu.

2. Właściciele niebędący członkami nie uczestniczą w wydatkach Spółdzielni związanych z działalnością kulturalną, społeczną i wychowawczą. Mogą korzystać z działalności społecznej, kulturalno-oświatowej prowadzonej przez Spółdzielnię odpłatnie.

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

#### **§ 54**

1. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych stanowią w szczególności koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania lokalu i podgrzania wody dla lokalu, koszty dostawy wody zimnej i odbioru ścieków do lokalu, koszty wywozu nieczystości stałych.

2. Koszty, określone w ust. 1, rozlicza się na poszczególne lokale według jednostek rozliczeniowych określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 55**

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych stanowią w szczególności koszty dostawy energii elektrycznej do części wspólnej nieruchomości, podatki od nieruchomości gruntowej, koszty ubezpieczenia majątkowego nieruchomości, konserwacji i napraw części wspólnych nieruchomości oraz koszty zarządu nieruchomością wspólną. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości.



2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej rozliczane są w danej nieruchomości na lokale stanowiące własność Spółdzielni i lokale stanowiące własność innych osób proporcjonalnie do udziału w części wspólnej nieruchomości.
3. Wyodrębnione w sposób określony w ust. 2 koszty dotyczące lokali stanowiące własność Spółdzielni rozliczane są na poszczególne lokale, zajmowane na zasadach własnościowego prawa, lokatorskiego prawa i najmu, proporcjonalnie do powierzchni tych lokali.

#### **§ 56**

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni określane są dla nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące na danym osiedlu.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni stanowią w szczególności koszty oświetlenia terenu osiedli, podatek od nieruchomości gruntowej i opłata za wieczyste użytkowanie gruntu Spółdzielni nie stanowiącego odrębnych nieruchomości, koszty napraw i konserwacja infrastruktury osiedlowej oraz koszty zarządu nieruchomościami Spółdzielni.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni ewidencjonuje się odrębnie dla poszczególnych osiedli.

#### **§ 57**

1. Wysokość opłat na pokrycie kosztów określonych w §§ 54, 55 i 56, ustala Rada Nadzorcza na podstawie planu kosztów.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w ust. 1, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
3. Zarząd prowadzi, odrębnie dla każdej nieruchomości, ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1.
4. Okresem rozliczeniowym właścicieli - członków i właścicieli nie będących członkami z tytułu wniesionych zaliczek na pokrycie kosztów określonych w §§ 54, 55 i 56 Statutu, jest rok kalendarzowy.

#### **§ 58**

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
2. Zarząd prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

#### **§ 59**

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części niezajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków, na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza. Prawa do pożytków i innych przychodów z działalności gospodarczej Spółdzielni pozbawione są osoby niebędące członkami Spółdzielni.

## **§ 60**

1. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni i lokalami stanowiącymi mienie innych osób i ustalania opłat związanych z użytkowaniem lokali określa Rada Nadzorcza w regulaminie.
2. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów remontów oraz ustalania opłat na pokrycie tych kosztów ustala Rada Nadzorcza w regulaminie.

## **§ 61**

1. Opłaty, o których mowa w § § 51, 52 i 53 Statutu wnosi się co miesiąc z góry do 15. dnia miesiąca.
2. W przypadku nie wniesienia opłat w terminie określonym w ust. 1 Spółdzielnia nalicza odsetki w wysokości odsetek ustawowych.
3. Za opłaty, o których mowa w ust. 1, solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali nie będących członkami Spółdzielni odpowiadają:
  - 1) stale zamieszkujące z nimi osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
  - 2) osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
4. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 3, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
5. W przypadku zajmowania lokalu o innym przeznaczeniu bez tytułu prawnego Spółdzielnia przysługuje odszkodowanie w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.
6. Członek Spółdzielni nie może samowolnie potrącać swoich należności z należnych opłat za używanie lokali. Potrącenie jest możliwe za zgodą Spółdzielni wyrażoną w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
7. W przypadku wystąpienia nadwyżki w wyniku rozliczenia rzeczywistych kosztów i wniesionych zaliczek na poczet opłat w danym lokalu, w pierwszej kolejności jest ona przeznaczona na pokrycie odsetek za nieterminowe płatności w okresie poprzedzającym wystąpienie nadwyżki, w drugiej kolejności pokrywa ona zaległości w innych opłatach bieżących związanych z danym lokalem a następnie może zostać przeznaczona na pokrycie należności, które wystąpią w danym miesiącu i miesiącach następnych. Na żądanie członka Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub jego własność, nadwyżka jest im wypłacana w wysokości pomniejszonej o kwotę należną Spółdzielni z tytułu opłat już wymagalnych.

## **§ 62**

Spółdzielnia jest zobowiązana na żądanie członka lub niebędącego członkiem właściciela lokalu przedstawić kalkulację wysokości opłat.

## **§ 63**

O zmianie wysokości opłat o których mowa w § § 51, 52 i 53, Spółdzielnia zawiadamia osoby, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

## **§ 64**

1. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub bezpośrednio – na drodze sądowej.
2. Właściciele oraz osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
3. Występowanie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

## **VI. WKŁADY MIESZKANIOWE I BUDOWLANE**

### **§ 65**

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych zgodnie z postanowieniami Statutu oraz ponosić opłaty związane z lokalem od chwili postawienia im lokalu do dyspozycji.

### **§ 66**

Wkład mieszkaniowy jest to kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie części kosztów budowy przypadających na jego lokal. Kwota ta odpowiada procentowo wyrażonej różnicy między pełnym członkowskim kosztem budowy danego lokalu, a procentowo wyrażoną wartością pomocy finansowej, jaką Spółdzielnia uzyskała ze środków publicznych /umorzenie części kredytu zaciągniętego na sfinansowanie kosztu budowy lokalu/ lub z innych środków, uzyskanych przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.

### **§ 67**

Wkład budowlany jest to kwota wniesiona do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów inwestycji, przypadających na lokal, do którego ustanowiono prawo odrębnej własności lokalu.

#### **A. Wnoszenie wkładów na lokale z nowych inwestycji**

### **§ 68**

1. Członek oczekujący na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, o której mowa w § 35 Statutu, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
2. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

### **§ 69**

1. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia wartości początkowej poszczególnych lokali /kosztu budowy/, do których mają być ustanowione prawa odrębnej własności lokali, dokonuje się w dwóch etapach:
  - wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej na podstawie dokumentacji technicznej oraz Zbiorczego Zestawienia Kosztów Inwestycji,
  - ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania na podstawie rzeczywistych kosztów inwestycji poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez niego zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
3. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości początkowej lokali nowooddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.
4. Wnoszenie wkładu przez członka może być rozłożone na raty, jeśli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia na raty członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.

### **§ 70**

1. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowooddanych do użytku uchwała Rada Nadzorcza w regulaminie.
2. Regulamin, o którym mowa w ust. 1, w szczególności określa:

- zakres rzeczowy inwestycji za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
  - rodzaje kosztów zaliczanych jako koszty inwestycji,
  - metodę rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz części usługowej w budynku,
  - składniki kosztów rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej oraz kalkulowane indywidualnie dla poszczególnych lokali,
  - sposób różnicowania kosztów budowy poszczególnych lokali w zależności od ich cech funkcjonalno-użytkowych /np. atrakcyjność położenia/,
  - sposób uwzględniania w kosztach budowy poszczególnych lokali tymczasowego zaangażowania środków Spółdzielni w pokrywaniu kosztów inwestycji np. w przypadku, gdy członek przystąpi do realizacji inwestycji w trakcie jej trwania.
3. Regulamin , o którym mowa w ust. 2 powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

### **§ 71**

1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.

### **§ 72**

1. Członek uzyskujący prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości wypłaconej innej osobie.
2. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu uległa istotnej zmianie wartość lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany zwaloryzowany według aktualnej wartości rynkowej.

## **B. Rozliczenia z tytułu wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu**

### **§ 73**

Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu członek oraz mieszkające w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa do przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia innego lokalu.

### **§ 74**

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

5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez wywieszenie ogłoszeń w biurze i domach spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

#### **§ 75**

W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię, do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.

#### **§ 76**

1. W razie wygaśnięcia prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka przysługuje zwrot udziału.
2. Rozliczenia z byłym członkiem lub spadkobiercami zmarłego członka z tytułu udziałów powinno być dokonane na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego tego roku, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni.
3. Wpłata kwot należnych z tytułu udziału, byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka - osoby prawnej powinno być dokonane w ciągu 1 miesiąca od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie.

#### **§ 77**

Rozliczenia z tytułu kaucji mieszkaniowych wypłacanych najemcom dokonywane są według zasad określonych w art. 36 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

#### **§ 78**

Szczegółowe zasady rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz kaucji mieszkaniowych z najemcami określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **VII. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

#### **§ 79**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie ,
  - 2) Rada Nadzorczą,
  - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 2, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów zgłoszonych spośród członków Spółdzielni. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

### **A. Walne Zgromadzenie.**

#### **§ 80**

1. Walne zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Prawo udziału w walnym zgromadzeniu spółdzielni przysługuje osobom, które są członkami spółdzielni w dniu zwołania Walnego Zgromadzenia.

3. Członek osoba fizyczna może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez ustanowionego przez siebie pełnomocnika. Członkowie – osoby prawne – uczestniczą w walnym zgromadzeniu poprzez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Członek Zarządu Spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu, a pracownik Spółdzielni tylko wówczas gdy jest Członkiem Spółdzielni.

### **§ 81**

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
  - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej, oświatowej i kulturalnej;
  - 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych, podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu oraz odwoływanie członków Zarządu, którym Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium;
  - 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
  - 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat;
  - 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;
  - 6) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć;
  - 7) wydzielanie jednostek organizacyjnych na wewnętrzny rozrachunek gospodarczy;
  - 8) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji gospodarczych oraz występowania z nich;
  - 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni lub likwidacji Spółdzielni, w przypadku braku zgody władz Spółdzielni, uchwałę o podziale może zastąpić wyrok sądu;
  - 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji;
  - 10) uchwalanie zmian Statutu;
  - 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie;
  - 12) upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego;
  - 13) wybór delegata na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona;
  - 14) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej;
  - 15) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie może uchylić bez względu na upływ czasu podjętą już raz uchwałę i poprzedzającą ją uchwałę Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia członka z rejestru z powodu zalegania z opłatami za lokal mieszkalny, jeżeli wywiązał się on ze wszystkich zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni i złożył stosowny wniosek. Warunkiem podjęcia uchwały jest zamieszkiwanie byłego członka w lokalu spółdzielczym.

### **§ 82**

1. Walne zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd, przynajmniej raz w roku , w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego
2. Walne zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd, z ważnych powodów, w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne zgromadzenie także na żądanie:
  - a. Rady Nadzorczej,
  - b. przynajmniej jednej dziesiątej, nie mniej jednak niż 10 członków spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.

5. W przypadku wskazanym w ust. 3.b. Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni, zwołuje je związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

### **§ 83**

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. Zawiadomienia, o którym mowa w ust. 1 dokonuje się także wobec związku rewizyjnego w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.

### **§ 84**

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia mają prawo zgłaszać: zarząd, rada nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia walnego zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem walnego zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.

### **§ 85**

1. Walne zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w paragrafach poprzedzających. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
2. Walne zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

### **§ 86**

1. Walne zgromadzenie jest ważne bez względu na liczbę obecnych na nim członków.
2. Uchwały Walnego zgromadzenia zapadają zwykłą większością głosów, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4.
3. Uchwały dotyczące zmiany Statutu, odwołania członków Rady Nadzorczej i Zarządu oraz połączenia się z inną Spółdzielnią podejmowane są większością 2/3 oddanych głosów, w obecności co najmniej 1/4 ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
4. Uchwały w sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej podejmowane są większością 3/4 głosów, w obecności co najmniej połowy ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
5. Głosowanie na Walnym zgromadzeniu odbywa się jawnie, za wyjątkiem wyboru i odwołania członków organów Spółdzielni.
6. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

### § 87

1. Uchwały Walnego zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
2. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym zgromadzeniu - w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

### § 88

W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciel związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

### § 89

1. Obrady Walnego zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie: przewodniczący, sekretarz i dwaj asesorowie.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego zgromadzenia.
4. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego zgromadzenia.

### § 90

1. Walne zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwane Walnego zgromadzenia.
2. Zarząd jest zobowiązany do zwołania kontynuacji przerwane Walnego zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego zgromadzenia w sprawie przerwania obrad w trybie określonym w § 83 Statutu.

### § 91

1. Z obrad Walnego zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący Walnego zgromadzenia i Sekretarz.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

### § 92

Szczegółowy tryb zwoływania Walnego zgromadzenia, obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad uchwalony przez Walne zgromadzenie.

## **B. Rada Nadzorcza**

### § 93

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

### § 94

1. Rada Nadzorcza składa się z 4 do 6 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie na okres 3 lat.
2. Do Rady mogą być wybierani wyłącznie członkowie Spółdzielni. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni – wskazana przez osobę prawną.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.



4. Kandydat na członka Rady Nadzorczej składa oświadczenie, że nie był prawomocnie skazany za przestępstwo umyślne, przeciwko mieniu, dokumentom lub za przestępstwo karno-skarbowe oraz, że nie jest zadłużony wobec Spółdzielni.

#### **§ 95**

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu,
  - 2) rezygnacji z funkcji,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
3. Odwołanie członka Rady Nadzorczej może nastąpić na wniosek Rady w szczególności w wypadku, gdy nie bierze on udziału w posiedzeniach Rady Nadzorczej lub jej komisji i nie dopełnia obowiązku usprawiedliwienia swej nieobecności.
4. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, wchodzi do końca kadencji Rady Nadzorczej członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

#### **§ 96**

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych oraz innych programów jej działalności;
  - 2) nadzór i kontrola nad działalnością Spółdzielni poprzez:
    - a) badanie okresowych sprawozdań z działalności Spółdzielni oraz sprawozdań finansowych;
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich;
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków;
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu i innej jednostki organizacyjnej;
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
  - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji społecznych i gospodarczych oraz wystąpienia z nich;
  - 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
  - 7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu;
  - 8) składanie Walnemu zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych;
  - 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych;
  - 10) uchwalanie regulaminu Zarządu i zasad wynagradzania członków zarządu;
  - 11) uchwalanie regulaminu gospodarki finansowej Spółdzielni,
  - 12) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
  - 13) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
  - 14) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków;
  - 15) uchwalanie regulaminów używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców, a także sankcji za naruszanie tych regulaminów;
  - 16) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowanie ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu;
  - 17) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni i kosztów utrzymania i eksploatacji lokali stanowiących

- mienie innych osób w budynkach stanowiących współwłasność Spółdzielni oraz ustalania opłat za używanie tych lokali;
- 18) uchwalanie regulaminu gospodarki ciepłej, w tym rozliczania kosztów dostawy energii ciepłej dla potrzeb lokali oraz ustalania opłat za centralne ogrzewania i podgrzanie wody,
  - 19) uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych;
  - 20) uchwalanie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych;
  - 21) wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego Zastępcy;
  - 22) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność;
  - 23) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni;
  - 24) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z tego tytułu z członkami zwalniającymi lokale;
  - 25) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych;
  - 26) podejmowanie uchwał o przystąpieniu /również o wystąpieniu/ do spółek z ograniczoną odpowiedzialnością i uchwalanie udziału w spółkach;
  - 27) uchwalanie regulaminu postępowania przetargowego przy ustanowieniu prawa do lokalu w formie przetargu;
  - 28) podejmowanie uchwał w sprawie nieodpłatnego przekazywania urządzeń infrastruktury technicznej innym podmiotom gospodarczym, sfinansowanych z własnych środków członków lub z funduszu remontowego,
  - 29) ustanawianie pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni w sądzie, jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Walnego zgromadzenia wytacza Zarząd Spółdzielni,
  - 30) uchwalanie innych regulaminów, o których mowa w Statucie.
  - 31) uchwalanie wysokości wpisowego i udziału.
2. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w głosowaniu jawnym z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Zarządu.
  3. Na żądanie zwykłej większości członków Rady Nadzorczej obecnych na jej posiedzeniu przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach.
  4. Rada Nadzorcza może uchylić bez względu na upływ czasu prawomocną uchwałę w sprawie wykluczenia członka z rejestru z powodu zalegania z opłatami za lokal mieszkalny, jeżeli wywiązał się on ze wszystkich zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni i złożył stosowny wniosek. Warunkiem podjęcia uchwały jest zamieszkiwanie byłego członka w mieszkaniu i nie złożenie przez niego odwołania w terminie do Walnego zgromadzenia.

#### **§ 97**

Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

#### **§ 98**

Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności na Walnym Zgromadzeniu.

#### **§ 99**

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej w terminie do 7 dni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane ponadto na wniosek Prezydium Rady, 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu, w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

### **§ 100**

1. W posiedzeniu Rady Nadzorczej i jej Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inni zaproszeni goście.
2. Rada Nadzorcza może powołać ze swego grona komisję rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe.

### **§ 101**

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej w skład którego wchodzi: Przewodniczący, Zastępca Przewodniczącego, Sekretarz, Przewodniczący Komisji Stałych.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady.

### **§ 102**

Wewnętrzna strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działalności, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez walne zgromadzenie.

## **C. Zarząd**

### **§ 103**

1. Zarząd składa się z trzech osób - w tym: prezesa i jego zastępcy, wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Ponadto walne zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy - w zależności od powierzonego stanowiska - na podstawie powołania lub umowy o pracę stosownie do wymogów ustawy Kodeks pracy.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
5. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska przysługuje Zarządowi Spółdzielni.

### **§ 104**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni,
  - 2) zawieranie umów;
  - 3) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno-wychowawczej,
  - 4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
  - 5) zabezpieczenie majątku Spółdzielni;
  - 6) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu zgromadzeniu;
  - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań;
  - 8) współdziałanie z organami samorządowymi i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi;
  - 9) udzielanie pełnomocnictw,
  - 10) zwoływanie Walnego zgromadzenia.
3. Zarząd składa ze swej działalności sprawozdanie Radzie Nadzorczej i Walnemu zgromadzeniu.

### **§ 105**

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu zwoływane są przez Prezesa Zarządu co najmniej raz na miesiąc. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.

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

#### **§ 106**

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

#### **§ 107**

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Udzielenie pełnomocnictwa innej osobie nie będącej członkiem Zarządu do dokonywania czynności prawnych, związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

### **Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu**

#### **§ 108**

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą się zajmować interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 1, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu. Rada Nadzorcza rozstrzyga także o uchyleniu zawieszenia.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić członkowie Zarządu, pracownicy Spółdzielni, osoby będące pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkiem Zarządu lub pracownikiem Spółdzielni w związku małżeńskim albo stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej. Uchwała o wyborze pracownika spółdzielni na członka Rady nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania przez członka Rady Nadzorczej stosunku pracy ze spółdzielnią, ustaje jego członkostwo w Radzie.
4. Członek Zarządu i Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba że nie ponosi winy.
6. Do odpowiedzialności członków Zarządu i Rady Nadzorczej mają odpowiednio zastosowanie przepisy ustawy Kodeks pracy o odpowiedzialności materialnej pracowników.
7. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
8. W razie konieczności, Rada może wyznaczyć jednego lub kilku członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu, ale nie dłużej niż na 6 miesięcy. W tym przypadku członkostwo w Radzie Nadzorczej ulega zawieszeniu.

## **VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

### **§ 109**

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

### **§ 110**

Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi przez Spółdzielnię są:

- 1) fundusz udziałowy – powstający z wpłat udziałów członkowskich, odpisów na udziały członkowskie z podziału nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
- 2) fundusz zasobowy – powstający z wpłat przez członków wpisowego, części nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
- 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- 4) fundusz remontowy.

### **§ 111**

1. Inne fundusze mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
2. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

### **§ 112**

1. Straty bilansowe Spółdzielni powstałe w innej działalności gospodarczej Spółdzielni poza gospodarką zasobami mieszkaniowymi, Spółdzielnia pokrywa z funduszy, aż do ich wyczerpania w następującej kolejności:
  - 1) fundusz zasobowy,
  - 2) fundusz udziałowy,
3. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Co najmniej 20% nadwyżki przeznacza się na zwiększenie funduszu zasobowego.

### **§ 113**

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 członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

### **§ 114**

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w Statucie, obowiązują odpowiednie przepisy ustaw.
2. Rada Nadzorcza określa zasady gospodarki finansowej Spółdzielni w ramach przepisów ustawy i postanowień Statutu.

## **Likwidacja Spółdzielni**

### **§ 115**

1. Tryb likwidacji Spółdzielni reguluje ustawa Prawo spółdzielcze.
2. W razie likwidacji Spółdzielni pozostała do dyspozycji Walnego Zgromadzenia część majątku Spółdzielni jest dzielona między członków w ten sposób, że każdy z nich otrzymuje jednakową kwotę za każdy pełny rok członkostwa w Spółdzielni.

## **IX. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

### **§ 116**

Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany Statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

**- data wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego – 11.09.2015 roku**