

# STATUT

## Spółdzielni Mieszkaniowej "CEGIELNIANA"



Kraków, 26 czerwiec 2018

---

## Spis treści Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej "CEGIELNIANA"

- I. Postanowienia ogólne
- II. Cel i przedmiot działalności Spółdzielni
- III. Członkowie, ich prawa i obowiązki - tryb i zasady przyjmowania w poczet członków
- IV. Ustanie członkostwa
- V. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze
- VI. Wkłady
- VII. Tytuły prawne do lokali mieszkalnych i niemieszkalnych
- VIII. Przekształcenia tytułów prawnych do lokali
- IX. Rozliczenia z tytułu wkładów w razie wygaśnięcia prawa do lokalu
- X. Gospodarka Spółdzielni
  - zasady ogólne
  - zarządzanie nieruchomościami i zasady wnoszenia opłat
  - działalność społeczna, oświatowa i kulturalna
- XI. Zakres napraw i konserwacji obciążających Spółdzielnię i członków
- XII. Organy Spółdzielni
- XIII. Lustracja Spółdzielni
- XIV. Podział Spółdzielni
- XV. Likwidacja Spółdzielni
- XVI. Przepisy końcowe

## I. Postanowienia ogólne

### § 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa "CEGIELNIANA".
2. Siedzibą Spółdzielni jest Kraków.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Terenem działania Spółdzielni jest Rzeczpospolita Polska.

### § 2

Spółdzielnia Mieszkaniowa "CEGIELNIANA" działa na podstawie:

- 1) ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r., poz. 1560 z późniejszymi zmianami),
- 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r., poz. 845),
- 3) innych ustaw i postanowień niniejszego Statutu.

### § 3

Ilekróć w niniejszym Statucie jest mowa o:

- 1) Spółdzielni - należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową "CEGIELNIANA" z siedzibą: 30-408 Kraków, ul. Borsucza 12, stanowiącą dobrowolne zrzeszenie nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą,
- 2) Nieruchomości - należy przez to rozumieć część powierzchni ziemskiej stanowiącej odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności,
- 3) Nieruchomości wspólnej - należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali,
- 4) Lokalu - należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku posiadający izbę lub zespół izb przeznaczony na stały pobyt ludzi i służący do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, a także lokal o innym przeznaczeniu niż mieszkalne,
- 5) Pomieszczeniu przynależnym - należy przez to rozumieć pomieszczenie zajmowane na podstawie tytułu prawnego pochodnego od tytułu prawnego do lokalu, stanowiące część składową lokalu, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegało lub było położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem,
- 6) Właścicielu lokalu - należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną, która posiada odrębną własność lokalu,
- 7) Wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości - należy przez to rozumieć wszystkie koszty związane z bieżącym utrzymaniem i zarządzaniem nieruchomościami,
- 8) Remoncie - należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.

## II. Cel i przedmiot działalności Spółdzielni

### § 4

Celem Spółdzielni jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu. Spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.

### § 5

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
- 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- 5) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- 6) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.

### § 6

Cel oraz przedmiot statutowej działalności Spółdzielni realizuje poprzez:

- 1) ustanawianie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) przenoszenie na rzecz członków lub osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych, prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) sprzedaż wolnych lokali mieszkalnych,
- 4) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
- 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi współwłasność Spółdzielni i właścicieli lokali,
- 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 7) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
- 8) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

### § 7

1. Dla obniżenia kosztów eksploatacji nieruchomości stanowiących własność Spółdzielni i własność członków, Spółdzielnia może podjąć działalność gospodarczą w zakresie usług, produkcji i handlu. Spółdzielnia może też tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych dla realizacji swoich zadań statutowych.
2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz o wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzje w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

### § 8

1. Mieniem Spółdzielni w szczególności pozostają:

- 1) nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo – kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,

- 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli,
  - 3) nieruchomości niezabudowane.
2. Majątkiem Spółdzielni oprócz mienia są wszystkie nieruchomości stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni, w szczególności lokale mieszkalne zajmowane na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.
  3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

### **III. Członkowie, ich prawa i obowiązki - tryb i zasady przyjmowania w poczet członków**

#### **1. Członkostwo w Spółdzielni**

##### § 9

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
  - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Członek, który nabył prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
5. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. 4 i 5,
  - 2) nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 3) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
  - 4) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w § 30 ust. 3 Statutu, w przypadku przewidzianym w § 30 ust. 1, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w § 30 ust. 1, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. 5,
  - 5) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w § 30 ust. 3 Statutu, w przypadku przewidzianym w § 30 ust. 1, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

##### § 10

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego albo prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię jednomiesięcznego

terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego albo prawo odrębnej własności lokalu, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

## **2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków**

### § 11

Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu jest złożenie deklaracji w formie pisemnej, pod rygorem nieważności. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, adres zamieszkania, numer NIP i PESEL.

Jeżeli przystępujący do Spółdzielni jest osobą prawną, deklaracja powinna zawierać jej nazwę i siedzibę, adres oraz skrócony wyciąg z rejestru sądowego.

### § 12

1. W poczet członków przyjmuje Zarząd Spółdzielni.
2. W imieniu osoby fizycznej nie mającej pełnej zdolności do czynności prawnych, deklarację członkowską składa jej przedstawiciel ustawowy (rodzice, opiekun, kurator).
3. Zarząd podejmuje uchwały w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni w terminie jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej.
4. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
5. O uchwale o przyjęciu lub odmowie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, Zarząd zawiadamia zainteresowaną osobę pisemnie, w ciągu dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie z pouczeniem o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej.
6. Zainteresowana osoba może w terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania zawiadomienia o uchwale Zarządu odmawiającej przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, wnieść odwołanie w formie pisemnej do Rady Nadzorczej. Decyzja Rady Nadzorczej w tym względzie zamyka postępowanie wewnątrzspółdzielcze.
7. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz adres zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
8. Członek Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

## **3. Prawa i obowiązki członków**

### **Prawa członków**

### § 13

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członek Spółdzielni ma prawo:
  - 1) uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika,
  - 2) wybierania i bycia wybranym do organów Spółdzielni,

- 3) otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
  - 4) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
  - 5) do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
  - 6) kwestionowania zmian wysokości opłat za używanie lokali,
  - 7) żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w trybie § 90 ust. 2 pkt 2 Statutu,
  - 8) zgłaszania projektów uchwał, poprawek do projektów uchwał i żądań zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w trybie § 91 ust. 4 – 6 Statutu.
3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od daty doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
4. Uprawnienia do zaznajamiania się z treścią dokumentów wymienionych w ust. 2 pkt 3 – z wyłączeniem umów z osobami trzecimi – nie obejmują dokumentów, których ujawnienie naruszałoby przepisy o ochronie danych osobowych lub mogłoby naruszać dobra osobiste.
5. Wydawanie członkowi odpisów dokumentów wymienionych w ust. 2 pkt 3 następuje na pisemny wniosek członka. Przy złożeniu wniosku członek jest informowany o terminie, w którym będzie mógł odebrać wnioskowany odpis dokumentu, z zastrzeżeniem, iż termin ten nie może być dłuższy niż 7 dni.
6. Wydanie odpisów Statutu, regulaminów Spółdzielni następuje nieodpłatnie, zaś pozostałych dokumentów odpłatnie, po uiszczeniu opłaty za ich wydanie, której wysokość określi Zarząd w wysokości równej kosztom poniesionym na sporządzenie odpisów.

## **Obowiązki członków**

§ 14

Członek obowiązany jest:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
- 3) uiszczać terminowo opłaty związane z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 4) zawiadamić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w rejestrze członków,
- 5) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 6) zawiadamić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 7) zawiadamić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu,
- 8) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 9) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, poszanowanie jej mienia i współdziałanie w jego ochronie,
- 10) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 11) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- 12) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 13) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni.

#### **IV. Ustanie członkostwa**

##### § 15

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
  - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w tym prawie,
  - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
  - 4) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w § 75 i § 76 Statutu.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w Spółdzielni.

##### § 16

1. Członek będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu złożenia wypowiedzenia wystąpienia. Na uzasadniony wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

##### § 17

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

#### **V. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze**

##### § 18

Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

##### § 19

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 30 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania odmowy. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 2 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie

14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

#### § 20

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem zebrania.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu w terminie 30 dni od jej podjęcia.
3. W wypadku wniesienia przez członka Spółdzielni odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednak przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

### VI. Wkłady

#### § 21

W zależności od statusu prawnego lokalu rozróżnia się:

- 1) wkład mieszkaniowy związany ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu mieszkalnego,
- 2) wkład budowlany związany ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego i prawem odrębnej własności lokalu.

#### § 22

1. Wysokość wkładu mieszkaniowego odpowiada różnicy między kosztem budowy przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków. Z różnicy tej wynika procentowy udział wkładu mieszkaniowego w stosunku do kosztów budowy.
2. Wysokość wkładu mieszkaniowego dla danego lokalu ustala się według zasady określonej w ust. 1 przyjmując za podstawę aktualną wartość rynkową lokalu ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego.
3. Koszty wyceny wykonanej przez rzeczoznawcę majątkowego ponosi osoba zainteresowana.

#### § 23

Wkładem budowlanym związanym z własnościowym spółdzielczym prawem do lokalu mieszkalnego i prawem odrębnej własności lokalu jest kwota odpowiadająca wartości rynkowej lokalu ustalona na podstawie wyceny biegłego rzeczoznawcy majątkowego.

### VII. Tytuły prawne do lokali mieszkalnych i niemieszkalnych

#### § 24

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:

- 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących

- własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) przenosić prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
  - 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

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

### § 25

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

### § 26

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 78 ust. 1 Statutu, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w zdaniu poprzednim, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiszczył wszystkie zaległe opłaty.

3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

#### § 27

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 30 i § 31 Statutu, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg pisemny, nieograniczony, na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez wywieszenie ogłoszeń w budynkach Spółdzielni oraz publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu. Szczegółowe zasady przetargu określa Regulamin przetargowy uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
  - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w § 31 Statutu,
  - 2) osoba, o której mowa w § 30 ust. 1 Statutu, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu 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.

#### § 28

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 78 ust. 1 Statutu.

#### § 29

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

#### § 30

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 26 Statutu, roszczenia o zawarcie

umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.

2. Umowę, o której mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię jednomiesięcznego terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 78 ust. 1 Statutu.
4. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu były członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.

#### § 31

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

#### § 32

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w Spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

## Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

### § 33

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 10 Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

### § 34

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

### § 35

1. Do ochrony spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
2. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

### § 36

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

### § 37

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

#### § 38

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 78 ust. 1, 5 i 6 Statutu, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może wystąpić do sądu z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji, o jakim mowa w art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r., poz. 716), który stosuje się odpowiednio.

Z żądaniem występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

#### § 39

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu członek bądź osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą są obowiązani do opróżnienia i przekazania lokalu Spółdzielni w terminie 3 miesiące od wygaśnięcia prawa. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

#### § 40

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

#### § 41

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

### **Odrębna własność lokalu**

#### § 42

1. Odrębną własność lokalu można ustanowić w drodze umowy, a także jednostronnej czynności prawnej Spółdzielni albo orzeczenia sądu znoszącego współwłasność. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu powinna być dokonana w formie aktu notarialnego. Do powstania tej własności niezbędny jest wpis do księgi wieczystej.
2. Przeniesienie własności lokalu nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia pozwalającej na zbycie nieruchomości.

#### § 43

1. W razie wyodrębnienia własności lokalu, właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokalu. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali.
2. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
3. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.
4. Spółdzielnia jest właścicielem samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej.
5. Udział Spółdzielni w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.
6. Do wyznaczenia stosunku, o których mowa w ust. 3 i 5 niezbędne jest określenie oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych. Podstawą do określenia powierzchni użytkowej danego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych jest inwentaryzacja architektoniczna posiadana przez Spółdzielnię.

#### § 44

1. Spółdzielni przysługują, co do niewyodrębnionych lokali oraz co do nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych; odnosi się to także do jej obowiązków.
2. Jeżeli do wyodrębnienia własności lokali dochodzi sukcesywnie, właściciele lokali już wyodrębnionych nie są stronami umów o wyodrębnieniu dalszych lokali.
3. Jeżeli budynek został wzniesiony na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, przedmiotem wspólności jest to prawo, a przepisy o własności lub współwłasności gruntu stosuje się odpowiednio do prawa użytkowania wieczystego.

#### § 45

1. W przypadku długotrwałych zaległości w opłatach za lokal, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali bądź nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może wystąpić do sądu z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości, stosownie do przepisu art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r., poz. 716), który stosuje się odpowiednio. Z żądaniem występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w obrębie danej nieruchomości budynkowej.
2. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

#### § 46

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

## **Najem lokali mieszkalnych**

### § 47

O zawarciu umowy najmu lokalu mieszkalnego decyduje Zarząd Spółdzielni po uprzednim uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej.

### § 48

1. Warunki najmu określa indywidualna umowa zawarta przez Spółdzielnię z najemcą.
2. Zawarcie umowy najmu uzależnione jest od wpłacenia przez najemcę kaucji w wysokości 3-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia przekazania lokalu Spółdzielni po potrąceniu należności Spółdzielni.

### § 49

Do umów najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r., poz. 1610 z późniejszymi zmianami).

### § 50

Uregulowania dotyczące najmu lokali mieszkalnych mają zastosowanie do lokali będących pracowniami służącymi twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.

## **Najem lokali użytkowych**

### § 51

1. Istniejące lokale użytkowe mogą być oddawane w najem osobom prawnym i fizycznym na podstawie umowy określającej szczegółowe prawa i obowiązki stron umowy.
2. W sprawach nieuregulowanych w umowach najmu lokali użytkowych zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

## **VIII. Przekształcenia tytułów prawnych do lokali**

### § 52

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 78 ust. 1 Statutu.

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.

#### § 53

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
  - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 78 ust. 1 lub 6 Statutu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### § 54

1. Wyliczone przez Spółdzielnię należności, o których mowa w § 52 ust. 1 i § 53 ust. 1 Statutu, członek lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu obowiązana jest wpłacić do Spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu, w terminie 14 dni od dnia pisemnego powiadomienia o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.
2. Nie dokonanie wpłaty wstrzymuje realizację wniosku.

#### § 55

Spółdzielnia powinna przystąpić do podpisania umowy o przeniesienie własności lokalu w terminie 30 dni od dnia uregulowania przez zobowiązanego należności warunkujących przekształcenie tytułu prawnego do lokalu.

#### § 56

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo osobie nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, hipoteki ustanowione na ograniczonym prawie rzeczowym obciążają nieruchomości powstałą w wyniku 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 własność, powstałą w wyniku zawarcia umowy.

#### § 57

Jeżeli Spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

## IX. Rozliczenia z tytułu wkładów w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

### § 58

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, o jakiej mowa w art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r., poz. 121 z późniejszymi zmianami). 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, o których mowa w § 78 ust. 1 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1, jest opróżnienie lokalu.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie § 27 ust. 1 Statutu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
5. W przypadku, o którym mowa w ust. 4, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
  - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
  - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 5 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 78 ust. 1 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
7. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

### § 59

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu, o jakiej mowa w art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r., poz. 121 z późniejszymi zmianami). 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 § 27 ust. 1 Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz kwotę zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 78 ust. 1 lub 6 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

## § 60

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 78 ust. 1, 5 i 6 Statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

## § 61

Roszczenie o wypłatę wkładu albo jego części powinno być zrealizowane przez Spółdzielnię w terminie nie później niż 2 miesiące od dnia rozliczenia wkładu. Jeżeli należność jest ustalana w trybie przetargu wypłata z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

## X. Gospodarka Spółdzielni

### Zasady ogólne

## § 62

1. Spółdzielnia prowadzi bezwynikową działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi pozostającymi w jej zarządzaniu, zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

## § 63

1. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów rocznych opracowanych przez Zarząd i zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą.

## § 64

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
2. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem bądź wieczystym użytkownikiem, a osoby nie będące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynkach na tej nieruchomości to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni. Warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

## § 65

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z odrębnymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa dokumentacja polityki rachunkowości wraz z zakładowym planem kont zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni.

## § 66

1. Funduszami zasadniczymi Spółdzielni tworzonymi z wpłat członków oraz innych źródeł określonych w przepisach odrębnych są:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 4) fundusz z aktualizacji wyceny.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
  - 1) fundusze remontowe:
    - a) fundusz remontowy nieruchomości budynkowych,
    - b) centralny fundusz remontowy.
  - 2) fundusz świadczeń socjalnych tworzony wg odrębnych przepisów.
3. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze własne na podstawie uchwał Rady Nadzorczej w ramach obowiązujących przepisów.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1, ust. 2 pkt 1 i ust. 3 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

## § 67

Zysk Spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.

## § 68

Nadwyżka bilansowa Spółdzielni podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

## § 69

1. Stratę bilansową pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy z innych funduszy Spółdzielni w następującej kolejności:
  - 1) z funduszu udziałowego,
  - 2) z funduszu remontowego.
2. Przeznaczenie środków poszczególnych funduszy na pokrycie straty bilansowej następuje na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

## § 70

1. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. W ciągu trzech miesięcy po zakończeniu roku obrachunkowego Zarząd Spółdzielni sporządza roczne sprawozdanie finansowe, w tym bilans i rachunek wyników.
3. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych odrębnymi przepisami.
4. Uchwałę w zakresie wyboru podmiotu przeprowadzającego badanie podejmuje Rada Nadzorcza.
5. Przepisy ust. 3 i 4 stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przy

łączeniu i podziale Spółdzielni.

6. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym wyklada się w lokalu Spółdzielni na 14 dni przed terminem sprawozdawczego Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z nimi.

#### § 71

Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeb w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach obowiązujących przepisów.

### **Zarządzanie nieruchomościami i zasady wnoszenia opłat**

#### § 72

Spółdzielnia zarządza:

- 1) nieruchomościami stanowiącymi jej mienie,
- 2) nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
- 3) nieruchomościami stanowiącymi współwłasność Spółdzielni i właścicieli lokali,
- 4) mieniem członków Spółdzielni nabytym na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### § 73

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

#### § 74

1. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, z zastrzeżeniem § 75 i § 76 Statutu. Przepisów ww. ustawy o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
2. Przepisów ustawy, o której mowa w ust. 1, o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 1, § 75 i § 76 Statutu. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
3. Uchwałę, w sprawie zwiększenia obciążenia utrzymania nieruchomości wspólnej dla właścicieli lokali użytkowych w tej nieruchomości podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.

#### § 75

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.

3. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w § 66 ust. 2 pkt 1 lit. a Statutu, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, o których mowa w § 77 pkt 2 Statutu, według stanu na dzień ustania członkostwa.
4. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem Spółdzielni.
5. Spółdzielnia w przypadkach, o których mowa w ust. 1 lub w § 76 Statutu, niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
6. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.

#### § 76

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
2. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, stosuje się przepisy § 75 ust. 3 i 4 Statutu.

#### § 77

Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 78 Statutu,
- 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

#### § 78

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
3. Wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem, o których mowa w ust. 1, 2, 4 i 6 obejmują w szczególności:
  - 1) opłaty za użytkowanie wieczyste, obciążające nieruchomość,
  - 2) podatek od nieruchomości, obciążający nieruchomość,

- 3) wydatki ubezpieczenia budynku,
  - 4) wydatki na eksploatację i utrzymanie dźwigów osobowych,
  - 5) wydatki na energię elektryczną zużyta na oświetlenie pomieszczeń wspólnych i wejść do budynku,
  - 6) wydatki na sprząatanie części wspólnych nieruchomości,
  - 7) wydatki na zakup dostawy energii cieplnej,
  - 8) wydatki na dostawy wody i odprowadzania ścieków,
  - 9) wydatki na wywóz nieczystości,
  - 10) wydatki na remonty i konserwację budynku,
  - 11) wydatki na obowiązkowe przeglądy budynku i badań sprawności instalacji technicznych budynku, określone w prawie budowlanym,
  - 12) wydatki na remonty i konserwację anteny zbiorczej lub instalacji telewizji kablowej,
  - 13) wydatki na utrzymanie terenów zielonych, chodników i dróg dojazdowych,
  - 14) wydatki na remonty i konserwację instalacji gazowej,
  - 15) wydatki na remonty i konserwację instalacji elektrycznej,
  - 16) wydatki na administrowanie nieruchomością.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 82 Statutu.
  5. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
  6. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 82 Statutu.
  7. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
  8. Wydatki, o których mowa w niniejszym § stanowią koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, które ewidencjonowane są na poszczególne nieruchomości.

## § 79

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 78 Statutu jest ustalana na podstawie:
  - 1) planów rzeczowo – finansowych, zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą,
  - 2) regulaminu zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Szczegółowe zasady ustalania planów rzeczowo – finansowych Spółdzielni oraz zasady rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Regulamin zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności:
  - 1) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
  - 2) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi

- z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe).
4. Koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją lokalu ustala się na podstawie urządzeń pomiarowych lub przy zastosowaniu norm przeliczeniowych na poszczególne lokale, liczbę osób zamieszkałych w lokalu, a także inne jednostki rozliczeniowe z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów (prawo energetyczne, ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków).
  5. Regulamin o którym mowa w ust. 3 winien uwzględniać okoliczność, iż rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi winno odbywać się odrębnie dla każdej nieruchomości.
  6. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w § 78 ust. 1, 2, 4 i 6 Statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

#### § 80

1. Opłaty, o których mowa w § 78 Statutu powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do dnia 15-go każdego miesiąca, a gdy chodzi o lokale użytkowe do 7 dni od daty otrzymania faktury.
2. Członek samowolnie nie może potrącać swoich należności z opłatami wnoszonymi do Spółdzielni.
3. Obowiązek ponoszenia opłat eksploatacyjnych powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członka, a ustaje z dniem protokolarnego przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni.

#### § 81

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 78 Statutu, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.  
W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 78 Statutu, 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.
2. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
3. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie.
4. Za opłaty, o których mowa w § 78 Statutu, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
5. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 4, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

#### § 82

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości

w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

## **Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna**

### § 83

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

## **XI. Zakres napraw i konserwacji obciążających Spółdzielnię i członków**

### § 84

Przez naprawy należy rozumieć roboty konserwacyjne i remontowe oraz wymiany zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia lub wyposażenia mieszkań i budynków.

### § 85

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali i w budynkach należą:
  - a) przewody wodociągowe do zaworu odcinającego dopływ do mieszkania włącznie z zaworem,
  - b) instalacje gazowe do zaworu przed urządzeniami,
  - c) cała wewnętrzna instalacja centralnego ogrzewania,
  - d) instalacje elektryczne do licznika,
  - e) piony kanalizacyjne (bez przyłączy odpływowych),
  - f) dźwigi osobowe,
  - g) dachy z instalacją odgromową,
  - h) przewody kominowe spalinowe i wentylacyjne,
  - i) malowanie klatek schodowych nie częściej niż co 7 lat,
  - j) usuwanie uszkodzeń powstałych z winy Spółdzielni np. w formie przekazania lokatorowi odszkodowania przyznanego przez ubezpieczyciela mienia Spółdzielni,
  - k) konserwacja i naprawa automatów zamykających bramy wejściowe do klatek schodowych (samozamykacz).
2. Członka Spółdzielni (lokatora, najemcę) obciąża obowiązek wymiany, naprawy i konserwacji:
  - a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych, okładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni oraz pomieszczeniach sanitarnych,
  - b) okien i drzwi,
  - c) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
  - d) kuchni i grzejników przepływowych wody (gazowych i elektrycznych), wanien, brodzików, muszli klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, bateriami i zaworami czerpalnymi oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
  - e) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wymianą przewodów włącznie,
  - f) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - g) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych, poprzez:
    - malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
    - malowanie drzwi i okien, balustrad metalowych na balkonach i loggiach, wbudowanych mebli, urządzeń sanitarnych i grzewczych w celu zabezpieczenia ich przed korozją.

Poza wymienionymi naprawami członek Spółdzielni (lokator, najemca) jest obowiązany do naprawiania

szkód powstałych z jego winy. Odpowiedzialność członka Spółdzielni (lokatora, najemcy) i pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących za powstałą szkodę jest solidarna.

#### § 86

Zasady rozliczania kosztów napraw wewnątrz lokali i w budynkach są następujące:

- 1) prace wymienione w § 85 ust. 1 finansowane są z wpływów z tytułu opłat na eksploatację i opłat na fundusz remontowy,
- 2) naprawy i konserwacje wymienione w § 85 ust. 2 obciążają w całości członka Spółdzielni (lokatora, najemcę).

## **XII. Organy Spółdzielni**

#### § 87

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.
4. Członkami organów Spółdzielni nie mogą być osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych.

## **Walne Zgromadzenie**

#### § 88

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni będący osobą fizyczną może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
4. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać imię i nazwisko oraz numer dowodu osobistego pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa.
5. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Pomoc prawną świadczy osoba posiadająca wyższe wykształcenie prawnicze. Pomoc eksperta świadczy osoba posiadająca tytuł naukowy w dziedzinie związanej z problematyką objętą porządkiem obrad. Osoby zamierzające świadczyć ww. pomoc zobowiązane są okazać przed wejściem na salę obrad stosowny dokument poświadczający posiadanie wykształcenia prawniczego lub tytułu naukowego. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej i inne osoby zaproszone przez Zarząd.
7. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni obowiązani są uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu.

#### § 89

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej Spółdzielni,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i rocznych sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 7) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 10) uchwalanie Statutu i zmian Statutu Spółdzielni,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu Spółdzielni do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

#### § 90

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółdzielni przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie także na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej jednej dziesiątej ogólnej liczby członków Spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być zgłoszone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
4. W wypadkach wskazanych w ust. 2 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, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

#### § 91

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą, pisemnie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

2. 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.
3. Zawiadomienie podaje się do wiadomości członków Spółdzielni poprzez wywieszenie na klatkach schodowych budynków należących do zasobów Spółdzielni oraz w jej siedzibie.
4. 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.
5. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 4, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
6. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
7. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
8. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia wywiesza się w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

#### § 92

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w Statucie.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków. Dotyczy to również uchwał w sprawach zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni.

#### § 93

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny delegowany członek Rady.
2. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz, a także komisji mandatowo-skrutacyjnej (w składzie 3 – 5 osób) oraz wnioskowej (w składzie 3 osób). Skład prezydium może zostać uzupełniony w trakcie obrad, jeżeli zajdzie taka konieczność. W miarę potrzeby mogą być wybierane inne komisje. Po ustaleniu w drodze głosowania jawnego składu osobowego Prezydium oraz komisji, funkcję prowadzącego obrady obejmuje nowo wybrany Przewodniczący Walnego Zgromadzenia. Członkowie Zarządu oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni nie mogą wchodzić w skład Prezydium ani komisji Walnego Zgromadzenia.
3. Zadaniem wybranych na Walnym Zgromadzeniu komisji jest:
  - 1) Komisja mandatowo-skrutacyjna:
    - a) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania uchwał,
    - b) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników członków Spółdzielni oraz przedstawicieli ustawowych członków Spółdzielni o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mających takiej zdolności,

- c) dokonywanie na zarządzenie Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia obliczeń wyników głosowań i podanie tych wyników Przewodniczącemu,
  - d) sporządzenie listy kandydatów zgłoszonych w wyborach do Rady Nadzorczej oraz przeprowadzenie wyborów z zachowaniem zasady tajności,
  - e) wykonywanie innych czynności technicznych związanych z obsługą głosowania.
- 2) Komisja wnioskowa:
- rozpatrzenie pod względem formalnym i rzeczowym zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu wniosków.
4. Każda komisja wybiera ze swojego grona przewodniczącego, jego zastępcę oraz sekretarza. Z prac każdej komisji sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący i członkowie komisji. Protokół przekazuje się Sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.
  5. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub Statut wymaga kwalifikowanej większości głosów. Przy obliczaniu zwykłej większości uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale. Uchwała zostaje podjęta, gdy głosów „za” jest więcej niż głosów „przeciw”. Kwalifikowana większość liczona jest od sumy głosów „za”, „przeciw” oraz „wstrzymujących się” od głosowania. Głosowanie odbywa się jawnie przez podniesienie mandatu, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni, odwołania członków Rady Nadzorczej, udzielenia absolutorium członkom Zarządu oraz odwołania członka Zarządu w wyniku nie udzielenia absolutorium, które przeprowadza się w sposób tajny. Głosowanie tajne odbywa się przy użyciu przeznaczonych do tego celu kart do głosowania, ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni oraz zawierających oznaczenie uchwały, której głosowanie dotyczy, poprzez postawienie znaku „X” w odpowiednim polu.
  6. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących, np. odwołania członka organu Spółdzielni, ustalenia wysokości wynagrodzenia za udział w posiedzeniach, udzielenia absolutorium.
  7. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz Walnego Zgromadzenia. Protokół powinien zawierać: datę, porządek obrad, skład Prezydium, krótki opis przebiegu dyskusji, oświadczenia złożone do protokołu, treść wniosków poddanych pod głosowanie i wyniki głosowania, wyniki wyborów, podstawowe dane liczbowe odnośnie przyjętego bilansu i zatwierdzonych planów. Przy uchwałach należy podawać liczbę oddanych głosów. Teksty przyjętych uchwał, lista pełnomocnictw wraz z załączonymi pełnomocnictwami oraz lista obecności stanowią załączniki do protokołu. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.

#### § 94

1. Po przedstawieniu sprawy objętej porządkiem obrad przez przedstawiciela organu, do którego kompetencji ona należy, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udziela głosu w kolejności zgłaszania się. Przewodniczący może zarządzić dokonywanie zgłoszeń na piśmie z podaniem imienia i nazwiska. Za zgodą większości członków dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami porządku łącznie.
2. Zabierający głos podaje imię i nazwisko, a także ewentualne żądanie wpisu do protokołu. W takim wypadku Przewodniczący może nakazać zabierającemu głos pisemne sformułowanie treści wpisu do protokołu.
3. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej, przedstawicielom Związku Rewizyjnego i Krajowej Rady Spółdzielczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
4. Walne Zgromadzenie może ustalić czas przeznaczony na indywidualne wystąpienia w dyskusji.
5. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień. Nie stosującym się do uwag Przewodniczący może odebrać głos.

6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała. Nie dotyczy to prawa repliki.
7. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie obradowania i głosowania, w szczególności dotyczące:
  - 1) głosowania bez uprzedniego przeprowadzenia dyskusji,
  - 2) zamknięcia dyskusji w danej sprawie i przeprowadzenia głosowania,
  - 3) ograniczenia czasu przemówień,
  - 4) zamknięcia listy mówców,
  - 5) zarządzenia przerwy w obradach i ich odroczenia na inny termin,
  - 6) kolejności i sposobu uchwalania wniosków,
  - 7) uchylenia zarządzenia Przewodniczącego.

W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy: jeden za i jeden przeciw wnioskowi. Następnie zarządza się bezzwłoczne głosowanie w sprawie tego wniosku.
8. Wnioski w sprawach objętych porządkiem obrad oraz oświadczenia do protokołu mogą być składane na piśmie na ręce Sekretarza Walnego Zgromadzenia z podaniem imienia i nazwiska. Wnioski i opinie w sprawach nieobjętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia podlegają odczytaniu przez komisję wnioskową oraz wpisaniu do protokołu bez głosowania.
9. Zarządzenie Przewodniczącego może być uchylone przez członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu w drodze głosowania.
10. Po zamknięciu dyskusji i wysłuchaniu odpowiedzi referującego, Przewodniczący poddaje pod głosowanie projekt uchwały. Przed przystąpieniem do głosowania Przewodniczący podaje do wiadomości, jakie wpłynęły poprawki do projektu uchwały i ustala kolejność głosowania. Poprawki do projektu uchwały najdalej idące są głosowane w pierwszej kolejności.
11. Przewodniczący komisji mandatowo-skrutacyjnej po obliczeniu głosów podaje wyniki do Prezydium. Wynik głosowania ogłasza Przewodniczący Walnego Zgromadzenia stwierdzając, czy uchwała została podjęta.
12. Głosowanie w sprawie udzielenia Zarządowi absolutorium odbywa się po rozpatrzeniu sprawozdania z działalności Zarządu oraz sprawozdania i wniosków Rady Nadzorczej. Głosowanie w sprawie absolutorium odbywa się oddzielnie w stosunku do każdego członka Zarządu.
13. Sprawy nieuregulowane w Statucie rozstrzyga Prezydium Walnego Zgromadzenia zgodnie z przyjętymi zasadami obradowania.
14. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad, Przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.

## § 95

1. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli opowiedziała się za nią wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu. Powództwo o uchylenie uchwały może wytoczyć każdy członek Spółdzielni lub Zarząd Spółdzielni. W przypadku gdy powództwo wytacza Zarząd, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.
4. Powództwo o uchylenie uchwały powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia. Jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania, w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem jednego roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin

sześciotygodniowy biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.

## **Rada Nadzorcza**

### § 96

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

### § 97

1. Rada Nadzorcza składa się z 11 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez tę osobę prawną.
3. Członkiem Rady Nadzorczej nie może zostać osoba:
  - 1) będąca pracownikiem Spółdzielni,
  - 2) kierująca bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni,
  - 3) pozostająca z członkiem Zarządu lub kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej lub drugim stopniu w linii bocznej,
  - 4) zajmująca się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, w szczególności uczestnicząca jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni,
  - 5) posiadająca zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych za zajmowany przez siebie lokal mieszkalny lub użytkowy, a także zobowiązana na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu do spełnienia na rzecz Spółdzielni świadczenia pieniężnego z jakiegokolwiek innego tytułu.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady.
5. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 2 lata.
6. Członek Rady Nadzorczej obowiązany jest działać w interesie i dla dobra całej Spółdzielni oraz powinien odznaczać się dużą wiedzą z zakresu problematyki społecznej, gospodarczej i problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.

### § 98

1. Wybory do Rady Nadzorczej dokonywane są spośród nieograniczonej liczby kandydatów, nie mniejszej niż ilość mandatów do obsadzenia powiększona o jeden. Kandydatów zgłaszają członkowie Spółdzielni biorący udział w Walnym Zgromadzeniu.
2. Członkowie komisji wyborczej nie mogą kandydować w wyborach do Rady Nadzorczej.
3. Zgłoszony kandydat winien wyrazić zgodę na kandydowanie oraz złożyć pisemne oświadczenie w przedmiocie braku przeszkód do kandydowania, o których mowa w § 97 ust. 3 pkt 1 – 5 Statutu.
4. Każdy kandydat ma prawo do 3-minutowej autoprezentacji na forum Walnego Zgromadzenia.
5. Wybory przeprowadza się przy pomocy ostemplowanych kart wyborczych, na których umieszczone są w kolejności alfabetycznej nazwiska i imiona kandydatów. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności komisji wyborczej. Głosujący wybiera spośród kandydatów znajdujących się na karcie wyborczej, pozostawiając nieskreślone nazwiska tych, na których oddaje głos. Skreśla natomiast co najmniej tyle nazwisk, ilu kandydatów zgłoszono ponad liczbę obsadzanych mandatów. Oddane karty wyborcze bez skreśleń, bądź takie, na których głosujący pozostawił nazwiska nieskreślone w liczbie większej niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej - uznaje się za nieważne.
6. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę ważnie oddanych głosów. W razie, gdy ostatni mandat obsadzić ma dwóch lub więcej kandydatów, którzy

uzyskali równą liczbę głosów, przeprowadza się wybory uzupełniające z udziałem tych tylko kandydatów.

#### § 99

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania członka Rady Nadzorczej większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
  - 2) zrzeczenia się mandatu,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 4) odwołania przedstawiciela osoby prawnej,
  - 5) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru innego członka na okres pozostały do końca kadencji Rady Nadzorczej.
4. Rada powołuje Prezydium w składzie:
  - 1) Przewodniczący Rady Nadzorczej,
  - 2) Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
  - 3) Sekretarz,
  - 4) Przewodniczący stałych komisji Rady.
5. Ukonstytuowane w ten sposób Prezydium organizuje pracę Rady Nadzorczej.

#### § 100

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy w szczególności:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczo-finansowych, w tym ustalenie wysokości środków na wynagrodzenia oraz program działalności społecznej i kulturalnej,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz do występowania z nich,
  - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni w ww. czynnościach wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
  - 9) uchwalanie zasad dysponowania odzyskanymi mieszkaniami,
  - 10) podejmowanie uchwał w sprawach przeznaczenia oszczędności powstałych w wyniku modernizacji zasobów,
  - 11) uchwalanie regulaminu używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
  - 12) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie wysokości opłat,

- 13) uchwalanie regulaminu użytkowania lokali użytkowych,
  - 14) wybór i odwoływanie członków Zarządu oraz ustalenie wysokości ich wynagrodzenia,
  - 15) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali,
  - 16) podejmowanie uchwał w sprawie opłat manipulacyjnych,
  - 17) uczestniczenie w kontrolach zewnętrznych Spółdzielni,
  - 18) uchwalanie regulaminu pracy Zarządu,
  - 19) powoływanie pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni przed sądami w sprawach z powództwa Zarządu Spółdzielni o uchylenie uchwały Walne Zgromadzenie,
  - 20) uchwalanie innych regulaminów usprawniających funkcjonowanie Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza jest zdolna do podejmowania uchwał w obecności co najmniej 6 jej członków, w tym Przewodniczącego lub jego Zastępcy.
  3. Uchwały Rady Nadzorczej są podejmowane zwykłą większością głosów. W razie równej liczby głosów „za” i „przeciw” rozstrzyga głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej.
  4. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty w siedzibie Spółdzielni, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych.
  5. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

#### § 101

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego, co najmniej raz w miesiącu.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia nie później niż w ciągu 7 dni od daty Walnego Zgromadzenia, w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu, w terminie 2 tygodni od daty pisemnego zgłoszenia wniosku.
4. Członkowie Rady, z zastrzeżeniem postanowień ust. 5, otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej bez względu na ilość posiedzeń wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału, w wysokości 15% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r., poz. 847 z późn. zm.), obowiązującego w miesiącu, za który jest ono należne.
5. Członkowie Prezydium Rady Nadzorczej otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej bez względu na ilość posiedzeń wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału, w wysokości 20% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r., poz. 847 z późn. zm.), obowiązującego w miesiącu, za który jest ono należne.

#### § 102

W posiedzeniu Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inni zaproszeni goście.

#### § 103

Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz inne Komisje stałe lub czasowe.

#### § 104

Wewnętrzna strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał określa Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

## Zarząd

### § 105

1. Zarząd składa się z trzech osób, w tym prezesa i zastępcy.
2. Kandydat na członka Zarządu nie musi być członkiem Spółdzielni, powinien natomiast spełniać następujące wymagania:
  - 1) posiadać odpowiednie wykształcenie i uprawnienia,
  - 2) odznaczać się wiedzą z zakresu problematyki społecznej, gospodarczej i marketingu,
  - 3) posiadać wiedzę praktyczną w zakresie problematyki spółdzielczości mieszkaniowej,
  - 4) posiadać umiejętności kierownicze i organizatorskie,
  - 5) powinien posiadać dobry stan zdrowia.
3. Członków Zarządu, w tym prezesa i zastępcę wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium. Odwołanie członka Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy wymaga pisemnego merytorycznego uzasadnienia.
4. Z nowo powołanymi członkami Zarządu, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.
5. Odwołanie członka Zarządu w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy.
6. W razie odwołania członka Zarządu z funkcji, prawo rozwiązania stosunku pracy przysługuje Zarządowi Spółdzielni.

### § 106

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.
4. 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.

### § 107

1. Zarząd kieruje kolegialnie działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych innym organom w ustawie lub Statucie Spółdzielni.
3. Zarząd sporządza i składa do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej okresowe sprawozdania z wykonania planów, a bilanse i sprawozdania roczne Walnemu Zgromadzeniu.

### § 108

Szczegółowy tryb pracy Zarządu i innych spraw organizacyjnych określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

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

### § 109

1. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
2. Członek Zarządu i Rady Nadzorczej nie może brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie jego dotyczących.

### § 110

1. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
2. Naruszenie zakazu konkurencyjności stanowi podstawę do odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
3. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 1 i 2, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.
4. W przypadku określonym w ust. 3, Rada Nadzorcza może żądać niezwłocznego zwołania Walnego Zgromadzenia, a jeżeli nie zachodzi taka konieczność zwyczajne Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu uchwały o zawieszeniu bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

### § 111

1. Członek Zarządu, Rady oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.
2. Do odpowiedzialności członków Rady Nadzorczej i Zarządu mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu Pracy o odpowiedzialności pracowników.
3. W wypadkach, w których przepisy te przewidują górną granicę odszkodowania, wynosi ono w stosunku do członków Rady Nadzorczej lub Zarządu, kwotę trzykrotnego przeciętnego wynagrodzenia w Spółdzielni za ostatni kwartał.

## **XIII. Lustracja Spółdzielni**

### § 112

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie likwidacji corocznie poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. Lustrację przeprowadza związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
3. Jeżeli Spółdzielnia nie podda się badaniu lustracyjnemu, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza przeprowadza z własnej inicjatywy badanie lustracyjne działalności Spółdzielni na jej koszt.
4. Celem lustracji jest:
  - 1) sprawdzenie przestrzegania przez Spółdzielnię przepisów prawa i postanowień Statutu,
  - 2) zbadanie przestrzegania przez Spółdzielnię prowadzenia przez nią działalności w interesie ogółu członków,
  - 3) kontrola gospodarności, celowości i rzetelności realizacji przez Spółdzielnię jej celów ekonomicznych, socjalnych i kulturalnych,

- 4) wskazywanie członkom na nieprawidłowości w działalności Spółdzielni,
- 5) udzielanie organizacyjnej i instruktażowej pomocy w usuwaniu stwierdzonych nieprawidłowości oraz w usprawnieniu działalności Spółdzielni.

#### § 113

1. Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który składa Radzie Nadzorczej i Zarządowi Spółdzielni.
2. Protokół sporządzony przez lustratora ma moc dokumentu urzędowego.
3. Na podstawie protokołu z lustracji przeprowadzający ją Związek Rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza opracowuje wnioski polustracyjne oraz przekazuje je Zarządowi i Radzie. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informacje o realizacji wniosków polustracyjnych. Zarząd obowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.

### **XIV. Podział Spółdzielni**

#### § 114

Podział Spółdzielni regulują przepisy art. 108 do art. 112 ustawy - Prawo spółdzielcze.

### **XV. Likwidacja Spółdzielni**

#### § 115

Postawienie Spółdzielni w stan likwidacji oraz postępowanie likwidacyjne prowadzone jest na zasadach określonych w art. 113 do art. 129 ustawy - Prawo Spółdzielcze.

### **XVI. Przepisy końcowe**

#### § 116

1. Zmiana Statutu Spółdzielni wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów.
2. Statut wchodzi w życie z dniem zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.
3. Zmiana Statutu nie wywołuje skutków prawnych przed jej wpisaniem do rejestru sądowego.
4. W sprawach nie uregulowanych niniejszym Statutem zastosowanie mają przepisy ustawy - Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw.

Niniejszy Statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 26.06.2018 r. Uchwała 9/2018 i obowiązuje od dnia wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego tj. od 18 września 2018 r.