

Spółdzielnia Mieszkaniowa  
"GRONIE"  
34-300 Żywiec, os. 700-lecia 50  
tel./fax 33-861-31-24  
Regon 000486362 NIP 553-010-24-61

# STATUT

## SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „GRONIE”

### W ŻYWCU ( tekst jednolity )

Przyjęty uchwałą nr 15 /2007r. Zebrania Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „ Gronie” w Żywcu z dnia 21 grudnia 2007r.i obejmujący zmiany wprowadzone przez Walne Zgromadzenie Członków uchwałą nr 10/2012r. z dnia 25 maja 2012r. oraz uchwałą nr 11/2017r. z dnia 20 czerwca 2017r. oraz uchwałami nr 12/2018, nr 13/2018, nr 14/2018, nr 15/2018, nr 16/2018, nr 17/2018, nr 18/2018, nr 19/2018 oraz nr 20/2018 z dnia 16 maja 2018 roku i uchwałą nr 11/2024 z dnia 12 czerwca 2024

<b>SPIS TREŚCI :</b>	<b>str.</b>
<b>I. POSTANOWIENIA OGÓLNE</b>	<b>3-5</b>
<b>II. CZŁONKOWIE</b>	
<b>A. Członkostwo w Spółdzielni</b>	<b>5-6</b>
<b>B. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni</b>	<b>6-7</b>
<b>C. Prawa członków</b>	<b>7-8</b>
<b>D. Obowiązki członków</b>	<b>8-9</b>
<b>E. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze</b>	<b>9-10</b>
<b>F. Wpisowe , udziały</b>	<b>10-11</b>
<b>G. Wkłady</b>	
<b>G.1. Wnoszenie wkładów</b>	<b>11-12</b>
<b>G.2. Zwrot wkładów mieszkaniowych i budowlanych przed ustanowieniem prawa do lokalu</b>	<b>12</b>
<b>III. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI</b>	
<b>A. Zasady ogólne</b>	<b>13</b>
<b>B. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego</b>	<b>13-15</b>
<b>C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu</b>	<b>16-17</b>
<b>D. Prawo odrębnej własności</b>	<b>17-18</b>
<b>E. Najem lokali</b>	<b>19</b>
<b>F. Zamiana lokali</b>	<b>19</b>
<b>G. Nabycie lokalu w drodze pierwszeństwa</b>	<b>20</b>
<b>H. Sprzedaż lokalu w drodze przetargu</b>	<b>20</b>
<b>IV. UŻYWANIE LOKALI</b>	<b>21-22</b>
<b>V. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI I OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI</b>	<b>23-27</b>
<b>VI. USTANIE CZŁONKOSTWA</b>	<b>27-30</b>
<b>VII. ROZLICZENIE W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU</b>	<b>31</b>
<b>VIII. PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALU</b>	
<b>A. Zasady ogólne</b>	<b>31</b>
<b>B. Przeniesienie własności lokalu do, którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego</b>	<b>32</b>
<b>C. Przeniesienie własności lokalu, do którego uprawnionemu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego</b>	<b>32- 33</b>
<b>IX. ORGANY SPÓŁDZIELNI</b>	<b>33</b>
<b>A. Walne Zgromadzenie</b>	<b>34-41</b>
<b>B. Rada Nadzorcza</b>	<b>41-46</b>
<b>C. Zarząd</b>	<b>46-48</b>
<b>X. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI</b>	<b>48-49</b>
<b>XI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE I PRZEJŚCIOWE</b>	<b>50</b>

# STATUT

## SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „GRONIE„ W ŻYWCU

### I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### § 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „ Gronie „ w Żywcu zwana dalej „ Spółdzielnią „.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Żywiec, OS. 700 –lecia-50.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie niniejszego Statutu, ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw oraz regulaminów wewnętrznych.
5. Ilekroć w niniejszym statucie jest mowa, bez bliższego określenia, o:
  - 1) „spółdzielni” – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „ Gronie” w Żywcu ;
  - 2) „statucie” – rozumie się przez to niniejszy Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Gronie” w Żywcu ;
  - 3) „Zarządzie” – rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Gronie” w Żywcu;
  - 4) „Radzie” – rozumie się przez to Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Gronie” w Żywcu;
  - 5) „członku” – rozumie się przez to członka Spółdzielni Mieszkaniowej „Gronie” w Żywcu;
  - 6) „ustawie” – rozumie się przez to ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych /jedn. tekst: Dz.U. z 2013 r., poz. 1222 z późniejszymi zmianami/;
  - 7) „lokalu” – rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy o własności lokali;
  - 8) „lokalu o innym przeznaczeniu” – rozumie się przez to lokal użytkowy lub garaż;
  - 9) „spółdzielczych prawach do lokali” - rozumie się przez to spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych lub spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
  - 10) „wartości rynkowej lokalu” - rozumie się przez to wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie przepisów Działu IV Rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. – gospodarce nieruchomościami /jedn. tekst: Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późniejszymi zmianami /.
  - 11) „„ekspektatywie własności” – rozumie się przez to przysługujące osobie fizycznej, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałe z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu
  - 12) „osobie bliskiej” – rozumie się przez to zstępnego, wstępnego, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
  - 13) „użytkownikowi lokalu” – rozumie się przez to osobę, której przysługuje tytuł prawny do lokalu, w szczególności spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo własności lokalu albo najem
  - 14) „lokalu zamiennym” - należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi, a w

wypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m<sup>2</sup> tej powierzchni

- 15) „ mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania,„** – to zlokalizowane na wszystkich osiedlach administrowanych i zarządzanych przez spółdzielnię budowlę, mała architektura, tereny rekreacyjne i zielen, drogi, chodniki, ogólnodostępne miejsca parkingowe, place zabaw, infrastruktura techniczna , będące własnością spółdzielni, służące wszystkim członkom spółdzielni oraz właścicielom lokali niebędącymi członkami spółdzielni, bez względu na faktyczne korzystanie z tego mienia.

## **§ 2**

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych a także lokali o innym przeznaczeniu.

## **§ 3**

1. 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.
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
  - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
  - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 5) nabywanie gruntów na własność lub w wieczyste użytkowanie,
  - 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni,
  - 7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni, nabytymi na podstawie ustawy, lub osób niebędących członkami , którym przysługuje odrębna własność lokali w zasobach Spółdzielni ,
  - 8) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem ( współwłaścicielami ) tej nieruchomości,
  - 9) prowadzenie innej działalności gospodarczej, jeżeli działalność ta jest związana bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1, a w szczególności : działalności budowlanej i remontowej na rzecz osób trzecich,
  - 10) prowadzenie działalności społecznej i kulturalnej.
3. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie.

## **§ 4**

Do realizacji zadań określonych w § 3 Spółdzielnia:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
- 2) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub użytkowanie wieczyste,
- 3) buduje lub nabywa urządzenia pomocnicze i gospodarcze oraz lokale użytkowe,
- 4) prowadzi wewnątrz spółdzielcze zakłady usługowe i zakłady remontowo- budowlane,
- 5) prowadzi działalność remontowo – budowlaną na potrzeby własne i osób trzecich,
- 6) może prowadzi działalność kulturalną i społeczno-oświatową na rzecz członków i ich rodzin.

## **§ 5**

1. Spółdzielnia może zakładać związki rewizyjne lub przystępować do istniejących związków rewizyjnych lub innych organizacji gospodarczych lub stowarzyszeń .
2. Spółdzielnia może współpracować na podstawie umowy we wszystkich formach prawnych z organizacjami spółdzielczymi, oraz z innymi organizacjami społecznymi, gospodarczymi i przedsiębiorcami, dla realizacji celów statutowych.
3. (wykreślono)

## **II. CZŁONKOWIE**

### **A – Członkostwo w Spółdzielni.**

## **§ 6**

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - a) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
  - b) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - c) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - d) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwane dalej „ekspektatywą własności”; lub
  - e) będąca założycielem spółdzielni i ile spółdzielnia w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia ustanowiła na ich rzecz spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, prawo odrębnej własności lokalu albo zawarła umowę na budowę lokalu
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 albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąc założycielem spółdzielni. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,

prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni

## § 7

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
  - a) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - b) nabycia ekspektatywy własności;
  - c) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
  - d) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało wcześniej nabyte;
  - e) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. f);
  - f) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
  - g) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.
2. 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, poprzez złożenie deklaracji członkowskiej. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
3. Zasady dotyczące członkostwa w Spółdzielni, stosuje się także odpowiednio do osób, którym przysługują prawa do miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącym lub prawo do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego

## § 8

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający następujące dane :
  - a) imiona i nazwiska,
  - b) miejsce zamieszkania / w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – ich nazwę i siedzibę oraz nr KRS /,
  - c) wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, o ile zostały zadeklarowane i wniesione
  - d) datę przyjęcia w poczet członków,
  - e) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania,
  - f) numer identyfikacyjny Powszechnego Elektronicznego Systemu Ewidencji Ludności
2. Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.
3. Zasady przeglądu rejestru członków w części dotyczącej zadłużenia innych osób ( rejestr zadłużeń ) określa Zarząd.

## **B- Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni.**

## § 9

1. Członkostwo w spółdzielni następuje z mocy prawa po wystąpieniu przesłanek wskazanych w § 7 ust. 1 Statutu. Osoby wymienione w § 6, które stały się członkami spółdzielni, powinny niezwłocznie zawiadomić spółdzielnię o zaistnieniu przesłanek do przyjęcia ich w poczet członków.
2. W przypadku osób określonych w § 7 ust. 2 i 3 warunkiem przyjęcia w poczet członków spółdzielni jest złożenie deklaracji pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez

przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę i numer w Krajowym Rejestrze Sądowym.

3. Organem Spółdzielni uprawnionym do przyjmowania w poczet członków w przypadku określonym w ust. 2 jest Zarząd.
4. Przyjęcie w poczet członków w przypadku określonym w ust. 2, powinno być stwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd umocowanych.
5. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 7.
6. Zarząd lub osoby do tego przez Zarząd umocowane przekazują informację osobom, które uzyskały członkostwo w spółdzielni o fakcie tegoż uzyskania.
7. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy.
8. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

## C. Prawa członków.

### § 10

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje :
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
  - 2) prawo brania czynnego udziału w życiu spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  - 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu ,
  - 4) prawo do otrzymywania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia , prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał ,które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia , oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
  - 5) prawo żądania w trybie określonym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
  - 6) prawo zgłaszania w trybie przewidzianym w ustawie projektów uchwał oraz poprawek do projektów uchwał i żądań zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku Walnego Zgromadzenia lub jego części,
  - 7) ) prawo do otrzymania protokołu obrad Walnego Zgromadzenia ,
  - 8) prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
  - 9) prawo żądania odpisu obowiązującego statutu i obowiązujących w spółdzielni regulaminów,
  - 10) prawo przeglądania rejestru członków spółdzielni,
  - 11) prawo otrzymania kopii rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
  - 12) prawo otrzymania kopii protokołów lustracji,
  - 13) ) prawo do otrzymania protokołów obrad organów spółdzielni ,
  - 14) prawo do otrzymania uchwał organów spółdzielni ,
  - 15) (wykreślono)
  - 16) prawo korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku zgodnie z ich przeznaczeniem i w sposób nie utrudniający korzystania przez innych uprawnionych mieszkańców,
  - 17) prawo zawarcia umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
  - 18) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
  - 19) prawo żądania zawarcia umowy przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ,
  - 20) prawo żądania kalkulacji wysokości opłat ,
  - 21) prawo używania przez czas nieokreślony lokalu mieszkalnego uzyskanego na podstawie przydziału lub umowy
  - 22) (wykreślono)
  - 23) prawo zamiany lokalu mieszkalnego,
  - 24) prawo do uzyskiwania zaświadczeń o stanie ,wartości i wielkości zajmowanego lokalu , za odpłatnością

- ustaloną przez Zarząd,  
25) prawo zaskarżenia do sądu zmiany wysokości opłat na zasadach przewidzianych w ustawie,  
26) korzystanie z innych praw określonych w Statucie lub przepisach prawa.

## § 11

1. W wykonaniu przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Prawa spółdzielczego ustala się następujący sposób udostępniania dokumentów członkom Spółdzielni :
  - 1) wydanie odpisu Statutu i obowiązujących w spółdzielni regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji , rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnie z osobami trzecimi następuje na pisemny wniosek członka. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 7 dni roboczych,
  - 2) członek zainteresowany zaznajomieniem się z innymi dokumentami , nie wymienionymi w pkt. 1 zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 7 dni roboczych,
  - 3) zaznajomienie , o którym mowa w pkt. 2 oznacza prawo członka do wglądu w dokumenty spółdzielni, z których może robić notatki i odpisy we własnym zakresie. Prawo to nie umożliwi wydania członkowi kserokopii tych dokumentów.
2. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu oraz sporządzanych w trybie określonym w ust. 1 pkt. 3, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty sporządzenia odpisów i kopii dokumentów określi Zarząd Spółdzielni.
3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi , jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa , że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.

## D – Obowiązki członków .

### § 12

Członek obowiązany jest :

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) (wykreślono),
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego w umowie w wysokości i terminie ustalonym przez Zarząd, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka Spółdzielni,
- 4) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu ,
- 5) uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale , eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, jeżeli przysługuje mu spółdzielcze prawo do lokalu.
- 6) 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,
- 7) członkowie spółdzielni , którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu , są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych .  
Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w pkt. 5 albo pkt.6 ,
- 8) uiszczają opłaty za używanie lokalu w terminach określonych w § 58 ust.5 Statutu,
- 9) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie wspólnego mienia,
- 10) pokrywać przypadającą na jego lokal spłatę kredytu mieszkaniowego wraz z naliczonymi przez bank odsetkami,
- 11) (wykreślono)
- 12) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej mających wpływ na stosunki prawne ze Spółdzielnią oraz o każdorazowej zmianie liczby osób uprawnionych do korzystania z

lokalu jak również o każdej zmianie swojego adresu. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu, bądź nie podjęte w terminie uważa się za doręczone prawidłowo. Za prawidłowo doręczone pisma uznaje się również odmowę przyjęcia pisma

- 13) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 14) w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji , a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale,
- 15) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowieniu spółdzielczego prawa do lokalu /przydziale/,
- 16) na żądanie administracji Spółdzielni zezwolić na wstęp do lokalu w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu, oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- 17) zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu , albo właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni,
- 18) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 19) wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni ustawie i Prawie spółdzielczym.
- 20) członkowie oczekujący zobowiązani są co roku wносить do Spółdzielni opłatę rekompensującą koszty obsługi tej grupy członków w wysokości określonej przez Radę Nadzorczą .

#### **§ 13**

(wykreślono)

#### **§ 14**

(wykreślono)

#### **§ 15**

(wykreślono)

#### **§ 16**

(wykreślono)

#### **§ 17**

(wykreślono)

#### **§ 18**

(wykreślono)

#### **§ 19**

(wykreślono)

#### **§ 20**

(wykreślono)

### **III. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI**

#### **A. Zasady ogólne.**

#### **§ 21**

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może :

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
- 4) budować lokale mieszkalne w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do tych lokali lub prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego albo lokalu o innym przeznaczeniu,
- 5) w ramach możliwości realizować zamianę lokalu mieszkalnego o statucie lokatorskim na inny lokal mieszkalny również o statusie lokatorskim.

2. Spółdzielnia gromadzi i przetwarza dane osobowe osób, którym przysługują: spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i prawo odrębnej własności, położone w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni jak również współwłaściciele lokali, najemców i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania przez osoby wskazane wyżej.

3. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie lokalu mieszkalnego przez członka albo osobę niebędącą członkiem, której przysługuje prawo do 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 albo osoba niebędąca członkiem, której przysługuje prawo do lokalu obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności

~~§ 22~~  
(skreślono)

**§ 23**

Wydane przed dniem wejścia w życie Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, przydziały spółdzielczych praw do lokali mają charakter umowy między Spółdzielnią i członkiem o ustanowieniu tego prawa.

## **B- Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.**

**§ 24**

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

**§ 25**

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a ponadto powinna zawierać :
  - a) Zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
  - b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,

- d) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu, pomieszczeń przynależnych, terminu oddania lokalu do użytku, terminów i wysokości wpłat na wkład mieszkaniowy ,
  - e) określenie zasad wypowiedzenia warunków umowy przez osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub Spółdzielnię,
  - f) określenie skutków nieterminowego wnoszenia wpłat na wkład mieszkaniowy oraz skutków rozwiązania lub odstąpienia od umowy.
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię.
  3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w ust. 1 pkt. 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
  4. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

## § 26 (wykreślono)

## § 27

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym paragrafie oraz § 28 i § 29 Statutu. W przypadku gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.
3. Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego może zostać orzeczone wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy.
5. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
6. Roszczenie, o którym mowa w ust. 5, 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.

## § 28

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.

## § 29

3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadku orzeczenia sądu o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje osobom bliskim.
4. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
5. W przypadku śmierci osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z tą osobą zamieszkać w tym lokalu, przysługuje roszczenie o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
6. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy.
7. Osoba, o której mowa w ust. 3 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego

### § 30

Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

### § 31

W zakresie nieuregulowanym w ustawie do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, chyba że Statut Spółdzielni zawiera postanowienia korzystniejsze dla członków.

## **C – Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu .**

### § 32

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. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowe prawa do lokalu powinna być zawarta w formy aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
5. 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.

6. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

### § 33

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.

### § 34

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 52 ust. 2, 3 i 9 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 w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust. 3, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującego lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
3. 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.
4. W wypadkach wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię
5. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w § 36 ust. 1.
6. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 4, spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
7. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w ust. 3 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

### § 35

(wykreślono)

### § 36

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

2. 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.

3. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

## D – Prawo odrębnej własności .

### § 37

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - a) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
  - b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
  - c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
  - d) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
  - e) określenie tytułu prawnego do działki, na której ma być wybudowany lokal;
  - f) określenie terminów i wysokości wpłat wkładu budowlanego;
  - g) określenia terminu ustanowienia odrębnej własności lokalu;
  - h) określenie zasad wypowiedzenia warunków umowy przez członka lub Spółdzielnię;
  - i) określenie skutków nieterminowego wnoszenia wpłat na wkład budowlany oraz skutków rozwiązania lub odstąpienia od umowy.
2. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
4. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
- 5.

### § 38

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub jej następcą prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 37 ust. 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

### § 39

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby ubiegającej się o ustanowienie własności lokalu, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
4. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 3.
5. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem § 7 ust 2.

6. Właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę walnego zgromadzenia spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

#### § 40

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat, lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

#### § 41

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.

### E – Najem lokali.

#### § 42

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne na cele mieszkaniowe.
2. Najemcami lokali mieszkalnych i użytkowych mogą być osoby fizyczne lub prawne, niezależnie od tego czy są członkami Spółdzielni, przy czym Spółdzielnia kieruje ofertę wynajęcia lokali mieszkalnych w pierwszej kolejności do członków Spółdzielni.
3. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu najmu i innych opłat, termin najmu i jego przedmiot określa umowa, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni. W sprawach nie uregulowanych w umowie obowiązują przepisy Kodeksu cywilnego.
5. Najemca lokalu mieszkalnego jest obowiązany do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem ewentualnych roszczeń Spółdzielni w stosunku do najemcy z tytułu zawartej umowy. Wysokość zabezpieczenia i termin jego wpłaty określa Zarząd zgodnie z Regulaminem, o którym mowa w ust. 3.
6. Wyboru najemcy lokalu użytkowego dokonuje Zarząd. Warunki ustala każdorazowo Zarząd, kierując się zasadą wyboru osoby fizycznej lub prawnej oferującej najwyższą cenę, przy jednoczesnym nieuciążliwym sposobie eksploatacji lokalu. Warunki wynajmu lokalu użytkowego są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa wymaga formy pisemnej.
7. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.

### F – Zamiana lokali.

#### § 43

1. Przez spółdzielczą zamianę lokalu należy rozumieć uzyskanie innego spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni lokalu dotychczasowego.
2. Spółdzielnia na wniosek członka i w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę lokali pomiędzy członkami Spółdzielni lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu.

3. Zamiana lokalu spółdzielcza, dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu wymaga zgody Zarządu Spółdzielni i zgody właściciela tego lokalu .
4. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej Spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
5. Zamiana lokalu , do którego przysługuje członkom spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo odrębnej własności wymaga formy aktu notarialnego.
6. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych , między sobą oraz osobami zajmującymi lokale niestanowiące własność Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.
7. Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą lokali oraz przy określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.
8. Spółdzielnia prowadzi rejestr wniosków o zamianę i udostępnia go osobom zainteresowanym.
9. Realizacja zamiany , o której mowa w ust. 8 , następuje w kolejności złożonych wniosków.
10. Spółdzielnia może żądać od stron dokonujących zamiany zwrotu poniesionych kosztów w wysokości ustalonej przez Zarząd.

## **G- Nabycie lokalu w drodze pierwszeństwa.**

### **§ 44** (wykreślono)

## **H- Sprzedaż lokalu w trybie przetargu.**

### **§ 45**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 27 ust. 5 i 6 oraz § 29, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
2. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu lokalu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej oraz przez zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie spółdzielni i na jej stronie internetowej.
3. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
4. 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.
5. Uchwałę o przeznaczeniu lokalu do przetargu podejmuje Zarząd ,tryb i zasady odbywania przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, określa Regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

## **IV. UŻYWANIE LOKALI**

### **§ 46**

1. Członek , który uzyskał spółdzielcze prawo do lokalu, może go używać wyłącznie na cele określone w przydziale bądź w umowie o ustanowieniu prawa do lokalu spółdzielczego.
2. Zmiana przeznaczenia lokalu lub jego części wymaga zgody Zarządu niezależnie od spełnienia warunków określonych ustawą Prawo budowlane i przepisami szczególnymi.
3. (wykreślono)

### **§ 47**

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca

z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji , a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.

2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu :
  - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, lub przebudowy , Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
5. Jeżeli rodzaj remontu tego wymaga , osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonania remontu ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
6. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego , bez względu na jego wyposażenie techniczne , nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
7. Lokalem zamiennym o którym mowa w ust. 5 i 6 , jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego:

#### **§ 48** (wykreślono)

#### **§ 49**

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni, w dziedzinie napraw wewnątrz lokali, obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowej i ciepłej wody, bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej , centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, anteny zbiorczej , z wyłączeniem osprzętu i urządzeń pomiarowych.
2. Rada Nadzorcza może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymiany w lokalu poza zakres określony w ust. 1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.
3. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale lub osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali albo odrębna własność lokali.
4. Jako szczególne obowiązki członka zajmującego lokal lub osoby niebędącej członkiem, której przysługują spółdzielcze prawa do lokali w budynku Spółdzielni ustala się :
  - 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
  - 2) naprawy okien i drzwi,
  - 3) naprawy urządzeń techniczno – sanitarnych w lokalu, łącznie z ich wymianą,
  - 4) naprawy przewodów odpływowych, urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych , w tym

- niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- 5) malowanie lub tapetowanie, oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
  - 6) dwustronne malowanie okien i drzwi, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją oraz malowanie logii i wnęk balkonowych.
5. Naprawy wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu, powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych, obciąża członka Spółdzielni.
  6. Naprawy wewnątrz lokalu, zaliczone do obowiązków członka, oraz odnawianie lokalu, mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.
  7. W przypadku stwierdzenia występowania przecieków wody, wynikających z niedopełnienia obowiązków przez członka, przecieki usunie Spółdzielnia, z możliwością dochodzenia roszczeń z tytułu strat wody.

## **§ 50**

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokalu rozumie się nakłady poczynione przez Spółdzielnię w procesie inwestycyjnym ze środków przyszłych użytkowników lub bezpośrednio przez członków lub osób niebędących członkami z własnych środków na wyposażenie i wykończenie lokalu, mające charakter trwałe i podnoszący wartość użytkową lokalu.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań, jeżeli nie jest wykonywane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Zarządu wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno- użytkowym lub zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
3. W przypadku zbycia lub zamiany mieszkania typu własnościowego, rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań dokonywane są między zainteresowanymi osobami.

## **V. ZARZADZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI I OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI**

### **§ 51**

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzać:
  - 1) nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,
  - 2) nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni i właścicieli lokali,
  - 3) mieniem spółdzielni przeznaczonym do wspólnego korzystania.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jako zarząd powierzony, choćby właściciele lokali nie byli członkami Spółdzielni.
3. Obowiązku określonego w ust. 1 nie stosuje się w odniesieniu do zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi, o których mowa w art. 24(1) lub art. 26 ustawy.

### **§ 52**

1. Członkowie Spółdzielni w pełni pokrywają ponoszone przez Spółdzielnię koszty związane z jej działalnością.
2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
3. 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 art. 5 ustawy.

4. 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.
5. Członkowie Spółdzielni , którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu , są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych . Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust.2 albo w ust. 4.
6. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych . Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni , które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.  
Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach , jak członkowie spółdzielni , z zastrzeżeniem art. 5 ustawy.
7. Członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu obciąża obowiązek świadczenia na tworzony przez Spółdzielnię fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.
8. Opłaty określone w ust. 2- 4 i 6 mogą być wykorzystywane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane i dzielą się na opłaty niezależne od Spółdzielni oraz opłaty zależne od Spółdzielni . Kwalifikacji składników opłat na niezależne i zależne dokonuje się zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- 8a. Przez opłaty niezależne od Spółdzielni rozumie się w szczególności opłaty za dostawy energii, wody oraz odprowadzenia ścieków, odpadów i nieczystości stałych. Opłaty niezależne od Spółdzielni obowiązują z dniem ich wprowadzenia przez dostawców.
9. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi.  
Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali , mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
10. Za opłaty , o których mowa w ust. 2- 4 i 6 , odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni , właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali , osoby pełnoletni stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu , a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
11. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu , mogą kwestionować zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty zależne w wysokości dotychczasowej , a opłaty niezależne w wysokości zmienionej. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
12. Użytkownicy bez tytułu prawnego wnoszą odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu nie mniejsze niż opłaty regulowane przez członków. Wysokość odszkodowania ustala Zarząd Spółdzielni.

## § 53

1. Podstawową jednostką gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni jest nieruchomość zabudowana, stanowiąca przedmiot oddzielnej uchwały Zarządu, podjętej na podstawie art. 42 i 43 ustawy, zwana dalej „nieruchomością”.
2. Od dnia ustanowienia w nieruchomości, o której mowa w ust. 1, odrębnej własności co najmniej

jednego lokalu, nieruchomości ta staje się „nieruchomością wspólną” w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali.

3. Spółdzielnia obowiązana jest do prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczenie przychodów i kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją tej nieruchomości, w tym również ewidencji i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości uwzględniając wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

4. Okresem rozliczeniowym nieruchomości, określonych w ust. 2 jest rok kalendarzowy.

#### § 54

1. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w § 52 statutu obejmują koszty związane z :

- 1) eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości,
- 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu (tereny zielone, drogi dojazdowe, place zabaw),
- 4) planowaniem i realizacją remontów nieruchomości,
- 5) działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię,
- 6) innymi kosztami określonymi ustawą.

2. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w ust. 1 są pokrywane z opłat wnoszonych przez użytkowników lokali w tych nieruchomościach.

3. Wysokość opłat na pokrycie planowanych do poniesienia kosztów, o których mowa w ust. 2 ustalana jest przez Radę Nadzorczą na podstawie :

- 1) rocznego, rzeczowo – finansowego planu kosztów i przychodów zarządzania nieruchomościami z podziałem na poszczególne nieruchomości,
- 2) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali,
- 3) regulaminu rozliczania kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody,
- 4) regulaminu rozliczania zużycia wody i odprowadzenia ścieków,
- 5) regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego.

4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podst. art. 3 ustawy, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 oraz art. 6 ust. 3 ustawy, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

5. Zasada określona w ust. 4 nie dotyczy :

- 1) kosztów zakupu energii cieplnej i zaliczkowych opłat na ich pokrycie w zakresie prowadzenia rozliczeń w ramach danej nieruchomości.
- 2) kosztów i opłat związanych z dostawą i odprowadzeniem ścieków.

#### § 55

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych poszczególnych nieruchomości. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

2. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

3. Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych poszczególnych nieruchomości gromadzony jest i rozliczany w ramach każdej nieruchomości.

4. Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych poszczególnych nieruchomości powstaje z odpisów na ten fundusz dokonywanych przez użytkowników wszystkich lokali w danej nieruchomości.
5. Wysokość odpisów, o których mowa w ust. 1 uchwała Rada Nadzorcza, biorąc pod uwagę bieżące potrzeby remontowe oraz prawidłową realizację przepisów art. 61 Prawa Budowlanego w poszczególnych nieruchomościach.
6. Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych poszczególnych nieruchomości, może być wydatkowany jedynie na zadania remontowe w danej nieruchomości, w której powstaje.

#### **§ 56**

1. Ponośzone przez spółdzielnię koszty, których nie można powiązać z bezpośrednimi kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi ani też z kosztami prowadzonej przez spółdzielnię innej działalności gospodarczej, stanowią koszty ogólnego zarządu spółdzielni. Podziału kosztów ogólnego zarządu spółdzielni na poszczególne rodzaje działalności i nieruchomości pozostające w zasobach mieszkaniowych spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza.
2. Do kosztów związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, zalicza się koszty utrzymania osiedlowego klubu oraz koszty prowadzonej w nim działalności społeczno – kulturalnej i oświatowej.
3. Właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni i osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, może zawrzeć ze spółdzielnią umowę o odpłatne korzystanie z usług społeczno – kulturalnych i oświatowych.

#### **§ 57**

1. Wysokość stawek opłaty za używanie lokalu – zwanej dalej „opłatą eksploatacyjną” – oraz wysokość odpisu na fundusz remontowy, spółdzielnia ustala i rozlicza oddzielnie dla każdej nieruchomości, o której mowa w § 53 ust. 1 statutu.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i rozliczania tych kosztów, a także zasady ustalania wysokości opłat za lokale i odpisów na fundusz remontowy – określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.
3. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.

#### **§ 58**

1. Odniesienie kosztów na jednostkę rozliczeniową/ osoba, powierzchnia, urządzenia pomiarowe, standard, lokalizacja, charakter lokalu, wyposażenie lokalu itp./ i wynikające z tego opłaty przy uwzględnieniu zatwierdzonego planu finansowo- rzeczowego i zawartych umów określa Rada.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z chwilą zawarcia umowy i postawienia członkowi do dyspozycji lokalu a ustaje z dniem przekazania opróżnionego lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe do dyspozycji Spółdzielni.
3. W przypadku nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa własności lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość nabywca zobowiązany jest do uiszczania opłat od dnia zawarcia umowy przenoszącej na niego prawo do lokalu.
4. Członkowie uczestniczą w spłacie kredytu i odsetek zaciągniętych na budowę zadania inwestycyjnego przypadającego na dany lokal w wysokości i na warunkach wynikających z zawartej umowy z kredytodawcą lub innych unormowań prawnych umożliwiających obsługę zadłużenia w przewidzianym terminie.
5. Na pokrycie kosztów opłaty powinny być uiszczane co miesiąc z góry – do dnia 15 każdego miesiąca.

6. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe za opóźnienie. Uchwały w sprawie częściowego lub całkowitego umorzenia odsetek podejmuje Zarząd."
7. Członek nie może samowolnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do Spółdzielni.
8. Członkowi przysługuje prawo do zwrotu opłat w części - odpowiadającej niewykonanym przez Spółdzielnię świadczeniom. Zasady zwrotu opłat ustala Rada Nadzorcza.
9. Decyzję o zmianie wysokości opłat zależnych i niezależnych od Spółdzielni i terminów ich wprowadzenia na wniosek Zarządu podejmuje Rada Nadzorcza.
10. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby , o których mowa w § 52 ust. 2 -4 i 6 , co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, a w przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni 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.
11. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
12. Szczegółowe zasady ustalania opłat określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 59**

1. Opłaty dotyczące kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody ustalane są przez Radę Nadzorczą zaliczkowo na podstawie planowanych kosztów, a rozliczane na nieruchomości , indywidualnie z użytkownikami lokali wg faktycznych kosztów obciążających te lokale.
2. Koszt zakupu energii cieplnej do podgrzewania wody użytkowej rozlicza się indywidualnie ze wskazań zainstalowanych w mieszkaniach wodomierzy ciepłej wody.
3. Jednostką rozliczeniową kosztów ogrzewania jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.
4. W przypadku gdy w wyniku rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej na cele ogrzewania lokali za 12 miesięczny okres rozliczeniowy powstała różnica między wysokością pobranych za ten okres opłat za centralne ogrzewanie a faktycznymi kosztami zużycia energii cieplnej przypadającej na dany lokal, uprawnionym do nadpłaty lub zobowiązanym do dopłaty z tego tytułu po upływie okresu rozliczeniowego jest członek Spółdzielni, któremu na dzień rozliczenia przysługuje spółdzielcze prawo do danego lokalu.

Zasada ta odnosi się również do osób niebędących członkami właścicieli lokali stanowiących odrębną nieruchomość oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

5. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów ciepła dostarczanego do lokali na cele ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 60**

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 Spółdzielni przeznacza w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Decyzje w powyższych sprawach podejmuje Rada Nadzorcza

## **VI USTANIE CZŁONKOSTWA**

### **§ 61**

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
  - a. wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
  - b. zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
  - c. zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
  - d. zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
  - e. wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - f. rozwiązania umowy o budowę lokalu,
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 ustawy. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. Członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

### **§ 62**

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia zgonu.
2. Osobę prawną będącą członkiem spółdzielni skreśla się ze skutkiem od dnia jej wykreślenia z rejestru Sądowego.
3. Skreślenie członków, o których mowa w ust. 1 i 2 następuje po urzędowym potwierdzeniu śmierci członka lub ustaniu osoby prawnej.

### **§ 63**

(wykreślono)

### **§ 64**

(wykreślono)

### **§ 65**

(wykreślono)

### **§ 66**

(wykreślono)

### **§ 67**

(wykreślono)

### **§ 68**

(wykreślono)

### **§ 69**

(wykreślono)

## **VII. ROZLICZENIE W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU**

### **§ 70**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w sytuacji określonej w § 66, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ust. 1, potrąca się przypadającą na dany lokal część

zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 25 ust. 1 pkt.1 statutu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotą umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 52 ust.2 statutu .

3. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu. Ponadto jeżeli należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

#### **§ 71**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokal Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2 , nie może być wyższa od kwoty , jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującego lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię , zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę , której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego , a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu- potrąca się kwotą niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Ponadto jeżeli należność jest ustalana w trybie przetargu , wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

#### **§ 72**

1. Rozliczenia z uprawnionymi z tytułu zwrotu rynkowej wartości spółdzielczego prawa do lokalu dokonuje się na dzień opróżnienia lokalu.
2. Z kwoty należnej osobie uprawnionej z tytułu zwrotu rynkowej wartości spółdzielczego prawa do lokalu Spółdzielnia potrąca roszczenia wzajemne wobec członka, któremu przysługiwało prawo do lokalu , z tytułu nie wpłaconych w terminie opłat za używanie lokali, naliczonych ustawowych odsetek za zwłokę, kosztów sądowych i egzekucyjnych, a także innych należności przysługujących Spółdzielni , a w szczególności kosztów ustalenia przez rzeczoznawcę majątkowego rynkowej wartości lokalu, kosztów postępowania eksmisyjnego.

### **VIII. PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALU**

#### **A – Zasady ogólne.**

#### **§ 73**

1. Członek , któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania od Spółdzielni przeniesienia na niego własności lokalu.
2. Członek , lub osoba niebędąca członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest uprawniona do żądania od Spółdzielni przeniesienia na nią własności lokalu.

#### **§ 74**

1. Wniosek o przeniesienie prawa własności lokalu wymaga formy pisemnej.
2. Zarząd obowiązany jest przekazać pisemnie zainteresowanemu decyzję o rozpatrzeniu wniosku w terminie 30 dni od jej podjęcia.

3. Członek lub osoba niebędąca członkiem wnoszący zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.
4. Brak wpłaty wstrzymuje realizację wniosku.

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

### **§ 75**

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 przed podpisaniem notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 25 ust. 1 Statutu w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt. 2,
  - 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 § 52 ust. 2 statutu.
2. Postanowień określonych w ust. 1 nie stosuje się w odniesieniu do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych. Przeniesienie własności tych mieszkań dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.
3. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w ust. 1, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się przepisów rozliczenia z tytułu wartości rynkowej lokalu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

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

### **§ 76**

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu:
  - 1) spłaty przypadającej 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 § 52 ust. 2 Statutu.
2. Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku

uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

3. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo osobie niebędącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

## **IX. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

### **§ 77**

1. Organami Spółdzielni są :

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

2. W skład organów spółdzielni, mogą wchodzić tylko członkowie spółdzielni.

3. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.

4. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i pracownikiem Spółdzielni.

5. 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.

6. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych albo nie mający zdolności do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu lub określonej części Walnego Zgromadzenia przez swoich przedstawicieli ustawowych. Przedstawiciele osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mające tej zdolności nie mogą być członkami organów Spółdzielni.

7. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.

8. Członek spółdzielni może uczestniczyć tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia. Członek dysponujący prawem do dwóch lub większej liczby lokali w zasobach spółdzielni, składa do akt członkowskich pisemne oświadczenie, w której części Walnego Zgromadzenia zamierza uczestniczyć, przed Walnym Zgromadzeniem lub jego pierwszą częścią, pod rygorem utraty prawa do udziału w najbliższym Walnym Zgromadzeniu lub jego części.

9. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej i związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz zaproszeni goście.

- 34 -

10. Członek, z którego wniosku rozpatrywana jest sprawa przez Walne Zgromadzenie ma prawo na Walnym Zgromadzeniu korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

11. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

12. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

## **A. Walne Zgromadzenie.**

### **§ 78**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni bierze udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka .
  - 2a. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
  - 2b. Nie może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu Członek Zarządu i pracownik Spółdzielni.
3. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia, jeżeli jest ono podzielone na części.
4. Każdy członek Spółdzielni dysponuje jednym głosem, bez względu na ilość posiadanych udziałów.
5. W części Walnego Zgromadzenia członkowie spółdzielni uczestniczą z prawem zabierania głosu i głosowania. Inne osoby ,mogące w myśl statutu uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu lub jego części- mogą zabierać głos jednakże bez prawa głosowania, z zastrzeżeniem § 69 ust. 3 i § 77 ust. 10 statutu.
6. W przypadku, gdy liczba członków Spółdzielni przekroczy 500 członków, Walne Zgromadzenie może być podzielone na części. Decyzję w tej sprawie podejmuje corocznie Rada Nadzorcza.
7. Zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza, przy czym członków uprawnionych do lokali położonych w obrębie jednej nieruchomości wspólnej nie można zaliczyć do różnych części Walnego Zgromadzenia.  
Rada Nadzorcza ustala ilość części Walnego Zgromadzenia , z tym że Walne Zgromadzenie nie może być podzielone na więcej niż 3 części.
- 7a. Dopuszcza się zwołanie więcej niż jednej części Walnego Zgromadzenia w ciągu jednego dnia w sposób ustalony w § 80 Statutu.
- 7b. Członkowie Rady Nadzorczej mają prawo uczestniczyć we wszystkich częściach Walnego Zgromadzeni .
8. Walne zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
9. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
10. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie także na żądanie Rady Nadzorczej oraz 1/10 (jednej-dziesiątej) ogólnej liczby członków spółdzielni.
11. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
12. Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni .

- 35 -

### **§ 79**

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy :

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej( dochodu ogólnego ) lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości , zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej, podjętych w pierwszej instancji,
- 9) uchwalanie statutu i jego zmian ,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 12) wybór delegatów na zjazd związku, do którego Spółdzielnia zgłosi przystąpienie,
- 13) uchwalanie regulaminu obrad Rady Nadzorczej,
- 14) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej ,
- 15) podejmowanie uchwał o utworzeniu funduszy Spółdzielni nie wymienionych w Statucie .

## § 80

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem Zebrania:
    - członków spółdzielni,
    - związek rewizyjny , w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
    - Krajową Radę Spółdzielczą.
  2. O czasie, miejscu i porządku obrad Spółdzielni zawiadamia wszystkich członków mających adres zamieszkania/korespondencyjny w budynkach mieszkalnych Spółdzielni poprzez wywieszenie w siedzibie Spółdzielni, na tablicach ogłoszeń znajdujących się na klatkach schodowych budynków mieszkalnych znajdujących się w zasobach Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni. Pozostałych członków zawiadamia się listownie.
  3. skreśla się.
  4. W przypadku , gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej , zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady, w terminie określonym w § 81 ust. 2 przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
- 36 -
5. Zawiadomienie , o którym mowa w ust. 1 i 2, powinno zawierać również informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań oraz projektów uchwał , które będą przedmiotem obrad oraz informację o

prawie członka do zapoznania się z nimi.

### § 81

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza oraz członkowie spółdzielni. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane w siedzibie Spółdzielni, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
2. Członkowie spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
3. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków. W celu umożliwienia ustalenia prawa do zgłoszenia projektu uchwały, do projektu należy dołączyć listę zawierającą dane wszystkich osób popierających oznaczony projekt uchwały. Lista winna zawierać imiona, nazwiska, adresy, numery członkowskie osób wraz z podpisami tych osób.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Żądanie przez członka zamieszczenia oznaczonej sprawy w porządku obrad Walnego Zgromadzenia a także zgłaszane przez niego poprawki do projektu uchwały powinny być formułowane na piśmie i opatrzone jego podpisem.
5. W przypadku uzasadnionych wątpliwości co do autentyczności podpisów osób, o których mowa w ust. 3 i 4, Zarząd Spółdzielni może wzywać te osoby celem dokonania weryfikacji złożonych dokumentów.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu lub każdej jego części projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
7. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.
8. Opracowywać projekty uchwał oraz dokonywać zmian porządku obrad Walnego Zgromadzenia może również z własnej inicjatywy Zarząd.

### § 82

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości w sposób określony w § 80 statutu. Postanowienie to nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie, jeżeli nie zostało podzielone na części, może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad. Walne Zgromadzenie odbywane w częściach może zmienić jedynie kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad lub odroczyć swe obrady.
3. Walne Zgromadzenie lub Walne Zgromadzenie podzielone na części jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu lub jego części w przypadku jego podziału. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, z wyjątkiem przypadków, gdy ustawa lub statut stanowi inaczej.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do Rady Nadzorczej Spółdzielni, delegatów na zjazd Związku Rewizyjnego i odwołania członków Rady Nadzorczej albo Zarządu.

5. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób jawny .
6. Członek Zarządu , któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium może być odwołany w głosowaniu tajnym .
7. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne, również w innych sprawach objętych porządkiem obrad. Postanowienie powyższe nie znajduje jednak zastosowania , gdy Walne Zgromadzenie podzielone jest na części.

### § 83

Zakończenie obrad Walnego Zgromadzenia albo jego części następuje :

- 1/ po wyczerpaniu porządku obrad,
- 2/ gdy Walne Zgromadzenie albo jego część podejmie uchwałę o zakończeniu obrad mimo nie wyczerpania porządku obrad. W przypadku podziału Walnego Zgromadzenia na części i zakończenia obrad którejkolwiek z części Walnego Zgromadzenia bez wyczerpania porządku obrad, sprawy nad którymi dana część Walnego Zgromadzenia nie obradowała mogą być przedmiotem obrad i głosowania pozostałych części Walnego Zgromadzenia.

### § 84

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka a także wygaśnięcia lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu , wykreślonemu lub którego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasło.
4. Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę w takim zakresie, w jaki dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.
5. 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.
6. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika Sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
7. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w terminie sześciu tygodni od dnia odbycia Zgromadzenia; jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania– w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia .
8. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin 6 – tygodniowy wskazany w ust. 7 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
9. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.
- 10 . Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia w przypadku podziału Walnego Zgromadzenia na części.

11. Warunek , o którym mowa w ust. 10 uznaje się za spełniony również w przypadku , gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu, w tym z powodu opuszczenia obrad przed zakończeniem albo z powodu zamknięcia obrad mimo nie wyczerpania porządku obrad.
12. W sprawach likwidacji spółdzielni , przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni , zbycia nieruchomości , zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków spółdzielni.

#### § 85

1. Obrady Walnego Zgromadzenia albo jego części otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej, który zarządza wybór prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części w składzie od 3-ch do 5 – ciu osób w tym : przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego i sekretarza. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium.
2. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Prawo zgłaszania kandydatów do prezydium przysługuje każdemu uprawnionemu do głosowania obecnemu na Walnym Zgromadzeniu lub jego poszczególnych częściach.
3. W skład prezydium mogą być wybierani tylko członkowie spółdzielni i osoby będące pełnomocnikami członków – osób prawnych oraz przedstawiciele ustawowi osób, o których mowa w § 77 ust. 6 statutu.
4. Po przeprowadzeniu wyborów prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia lub jego części.
5. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części zarządza głosowanie w sprawie przyjęcia porządku obrad.

#### § 86

1. Na Walnym Zgromadzeniu lub jego części wybierane są , spośród członków Spółdzielni następujące komisje :

- 1) Komisję mandatowo- skrutacyjną , w składzie 3 - 7 osób.

Do zadań komisji należy :

- a) ustalenie na podstawie list obecności stanu obecności członków oraz ważności upoważnień pełnomocników członków i osób prawnych – członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych albo nie mających zdolności do czynności prawnych ,
- b) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia lub jego części i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
- c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia lub jego części , obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu , wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego w tym ustalenie listy kandydatów do Rady Nadzorczej oraz przeprowadzenie głosowania , jeśli przewidziano wybory do Rady.

- 2) Komisję wnioskową w składzie 3- 7 osób.

- Komisja wnioskowa przyjmuje od uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu pisemne i ustne wnioski w sprawach dotyczących Spółdzielni, pomaga w jednoznacznym ich sformułowaniu , a następnie przedkłada je Przewodniczącemu obrad wraz z protokołem,
- zgłoszone wnioski wpisuje się do protokołu po przegłosowaniu.

3) Inne komisje w miarę potrzeby.

- 39 -

2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego, zastępcę i sekretarza.
3. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności , który podpisują przewodniczący i sekretarz.
4. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu lub jego części sprawozdanie z czynności komisji.
5. Protokoły komisji przekazywane są przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia lub jego części.
6. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję , udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.
7. Walne Zgromadzenie lub jego część może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
8. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos , jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag , przewodniczący Zgromadzenia odbiera mu głos.
9. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
10. W sprawach formalnych przewodniczący Zgromadzenia lub jego części udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące :
  - a ) sposobu głosowania,
  - b) głosowania bez dyskusji,
  - c) ograniczenia czasu wypowiedzi,
  - d) zakończenia dyskusji,
  - e) zamknięcia listy mówców,
  - f) zarządzenia przerwy,
  - g) kolejności i sposobu uchwalania wniosków.
11. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy jeden „za „ i jeden „ przeciw „ wnioskowi.
13. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłaszanych wniosków, oświadczenia do protokołów Walnego Zgromadzenia.
14. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części jest utrwalany za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk lub obraz, o czym członkowie biorący udział w Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

## § 87

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie , jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami.

Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „ dalej idącym „ jest taki wniosek , którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.

- 40 -

3. Każda uchwała poddana głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu lub danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.
4. Podczas rozpatrywania odwołań członków od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczeń, wykreśleń z rejestru członków albo wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu osoby niebędące członkami muszą opuścić salę obrad, chyba że członkowie, których sprawy te dotyczą wyrażą zgodę na pozostanie tych osób na sali obrad. Nie dotyczy to członków Zarządu, pracowników Spółdzielni, przedstawicieli pełnomocników członków lub innych osób wykonujących czynności związane z obsługą Zgromadzenia.
5. Sprawy obradowania i podejmowania uchwał nie objęte Statutem rozstrzyga Walne Zgromadzenie lub jego odpowiednia część w głosowaniu jawnym, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz przyjętymi powszechnie zasadami obradowania. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje prezydium Walnego zgromadzenia lub odpowiednio jego części.

#### § 88

Walne Zgromadzenie lub każda jego część może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta musi określać termin kontynuacji przerwane Zgromadzenia ,jednak nie dłuższy niż 14 dni.

W takim przypadku postanowień o zwołaniu Walnego Zgromadzenia lub jego części nie stosuje się.

#### § 89

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół ,który winien być sporządzony w terminie nie dłuższym niż 30 dni od daty przeprowadzenia Zgromadzenia lub jego ostatniej części. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od odbycia danej części Zgromadzenia.
2. Protokół podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia lub jego poszczególnych części. Przy uchwałach z obrad Walnego Zgromadzenia należy podać liczbę głosów „ za „ i „ przeciw „ uchwałę, a w razie niemożności podpisania przez nich protokół we wskazanym wyżej terminie- protokół podpisują odpowiednio zastępca przewodniczącego i członek prezydium.
3. Protokoły i uchwały Walnego Zgromadzenia oraz każdej jego części są jawne dla członków Spółdzielni, Związku Rewizyjnego, do którego Spółdzielnia zgłosi swoją przynależność oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z Walnego Zgromadzenia oraz każdej jego części przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.
5. Protokoły komisji oraz listy obecności stanowią załącznik do protokołu.
6. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad kolegium, o którym mowa w § 90 Statutu.

#### § 90

1. W ciągu 7 dni po złożeniu protokołu z ostatniej części Walnego Zgromadzenia Zarząd zwołuje kolegium w składzie : przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia . Na podstawie protokołów tych zebrań kolegium sporządza protokół Walnego Zgromadzenia, stwierdzając które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte, autoryzując treść podjętych uchwał. W przypadku niemożności uczestnictwa w zebraniu kolegium przewodniczącego obrad lub sekretarza poszczególnych

części Walnego Zgromadzenia , są oni zastępowani odpowiednio przez zastępcę przewodniczącego obrad i członka prezydium.

2. O czasie , miejscu i celu zebrania przewodniczących i sekretarzy części Walnego Zgromadzenia Zarząd powiadamia pisemnie za potwierdzeniem odbioru.

- 41 -

3. Zebranie otwiera prezes Zarządu w celu dokonania wyboru przewodniczącego Zebrania.

4. Wyboru przewodniczącego Zebrania dokonuje się spośród przewodniczących poszczególnych części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.

5. Wybrany przewodniczący prowadzi Zebranie i dokonuje ustalenia kolejności czynności w celu stwierdzenia wyników obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia.

6. Protokół z Walnego Zgromadzenia obejmujący stwierdzenie, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte, podpisują przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

7. W przypadku wyboru członków Rady Nadzorczej protokół zawiera również :

- ilość głosów ,jaką uzyskali kandydaci na członków Rady Nadzorczej na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia,
- łączna ilość głosów, która uzyskali kandydaci do Rady Nadzorczej z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
- osoby , które w wyniku głosowania uzyskały mandat członka Rady Nadzorczej na następną kadencję.

8 . Protokół , o którym mowa w ust. 6 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.

9. O podjętych albo nie podjętych uchwałach przez Walne Zgromadzenie Zarząd informuje członków poprzez zamieszczenie informacji w siedzibie Spółdzielni i na stronie internetowej w ciągu 7 dni od sporządzenia protokołu Walnego Zgromadzenia.

10. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

## **B- Rada Nadzorcza.**

### **§ 91**

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

2. Rada Nadzorcza składa się z 13 członków.

3. Członków Rady Nadzorczej w głosowaniu tajnym wybiera Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.

4. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna , do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni , upoważniona przez osobę prawną.

5. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia , na którym Rada została wybrana, do wyborczego Walnego Zgromadzenia , w 3-cim roku , po dokonany wyborze.

5a. Uchwałą 2/3 całego składu Rady może ona skrócić swoją kadencję. W takim wypadku Zarząd niezwłocznie zwołuje Walne Zgromadzenie , które powinno się odbyć nie później niż 2 miesiące po

podjęciu uchwały o skróceniu kadencji. Mandaty członków Rady wygasają wówczas z dniem odbycia tego Walnego Zgromadzenia.

6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jej członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.
7. Do Rady Nadzorczej nie mogą kandydować ani zostać ważnie wybrane osoby sprawujące mandat członka Rady przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej. Ponownie do Rady Nadzorczej można kandydować po przerwie co najmniej jednej kadencji. Kadencję rozpoczętą traktuje się jako pełną.

- 42 -

8. Przewodniczący Rady Nadzorczej otrzymuje 100%, a pozostali członkowie 60 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
9. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 8 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka Rady w każdym posiedzeniu w danym miesiącu, chyba, że nieobecność członka jest usprawiedliwiona.
10. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie Rady nie odbywa się, to wynagrodzenie o którym mowa w ust. 8, członkom organu nie przysługuje.
11. Za udział w posiedzeniach prezydium i komisji przysługuje wynagrodzenie na zasadach określonych w ust. 8, o ile w danym miesiącu nie odbyło się plenarne posiedzenie Rady Nadzorczej.
12. Członek organu spółdzielni podlega wyłączeniu od głosowania w sprawach podmiotów gospodarczych, w których członek ten uczestniczy jako właściciel, wspólnik lub członek władz, prowadzących działalność na rzecz spółdzielni lub z wykorzystaniem majątku spółdzielni.
13. Członkowie Rady Nadzorczej obowiązani są – z zastrzeżeniem postanowień ust. 14 – do zachowania w tajemnicy wszelkich danych zawartych w dokumentach sporządzanych i gromadzonych przez Spółdzielnię, a w szczególności w aktach członkowskich, administracyjnych i osobowych, stanowiących dane osobowe w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych /jednolity tekst Dz. U. z 2002r. Nr 101, poz. 926 ze zm./, a także innych chronionych przepisami prawa informacji.
14. Obowiązek przestrzegania tajemnicy nie dotyczy danych i informacji, do których dostęp został zagwarantowany członkom spółdzielni w ustawie, Prawie spółdzielczym, w innych ustawach lub w statucie Spółdzielni.

## § 92

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej, jeśli nie pełnili funkcji członka Rady przez dwie kolejne kadencje.
3. Prawo zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej przysługuje członkom Spółdzielni, najpóźniej na 15 dni przed Walnym Zgromadzeniem lub pierwszą jego częścią. Kandydatura danej osoby musi być poparta przez co najmniej 10 członków Spółdzielni. W przypadku podziału Walnego Zgromadzenia na części zgłoszenia kandydatów dokonuje się z tej części Walnego Zgromadzenia, do której został kandydat przypisany.
4. Zgłoszenie kandydata na członka Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
  - imienia i nazwiska kandydata, adresu kandydata,
  - imienia i nazwiska, adres zgłaszającego wraz z jego podpisem.

Dla ważności zgłoszenia kandydata wymagane jest dołączenie w terminie określonym w § 81 ust.2 pisemnej zgody na kandydowanie do Rady Nadzorczej , o treści wskazanej w ust. 6 .

5. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie w kolejności alfabetycznej z uwzględnieniem podziału Walnego Zgromadzenia na części. Lista ta po zweryfikowaniu przez Komisję mandatowo – skrutacyjną Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części staje się podstawą do sporządzenia karty wyborczej.

6. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej składają pisemne oświadczenia wyrażające zgodę na kandydowanie oraz informację o:

- 43 -

- zatrudnieniu w Spółdzielni , prowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni, pozostawaniu w sporze sądowym ze Spółdzielnią, zleganiu z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych, liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej, wraz z upoważnieniem do odczytania powyższego oświadczenia na Walnym Zgromadzeniu lub jego częściach.

6a. Formularz zgłoszeniowy i oświadczenie są dostępne w Spółdzielni. Formularz zgłoszeniowy nie zawierający informacji o których mowa w ust. 4 bądź nieczytelny, uniemożliwiający identyfikację zgłaszającego lub kandydata jest nieważny .  
Komisja mandatowo – skrutacyjna informuje Walne Zgromadzenie o przyczynach niezarejestrowania danej osoby na liście wyborczej.

6b. Osoba kandydująca na członka Rady Nadzorczej nie musi być obecna na Walnym Zgromadzeniu lub jego wszystkich częściach.

7. Członkowie Komisji mandatowo – skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.

8. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych opatrzonych pieczęcią Spółdzielni , na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji mandatowo-skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia lub jego poszczególnych części .

8a. Jeżeli głosowanie odbywa się za pomocą techniki elektronicznej to sposób jego przeprowadzenia będzie wynikał z instrukcji przedstawionej przez osoby odpowiadające za jego techniczne przeprowadzenie.

8b. Komisja mandatowo – skrutacyjna, w przypadku głosowania z zastosowaniem urządzeń elektronicznych, czuwa nad przebiegiem głosowania i sporządza protokół z wyników głosowania na podstawie wydruków z poszczególnych głosowań – podpisanych przez Komisję stanowiących załączniki do protokołu Komisji.

9. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów , na których nie głosuje.

10. Głos jest nieważny , jeżeli :

- a) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd,
- b) karta wyborcza jest przekreślona, przedarta, zniszczona,
- c) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.

11. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja mandatowo – skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.

11a. W sytuacji gdy wybór członków Rady Nadzorczej następuje w trakcie Walnego Zgromadzenia , które zostało podzielone na części , komisja mandatowo- skrutacyjna w obecności członków Spółdzielni biorących udział w danej części Walnego Zgromadzenia – opróżnia urnę z kart do głosowania i po przeliczeniu głosów zabezpiecza i przekazuje do przechowania w siedzibie Spółdzielni.

12. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci , którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów, licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
13. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w statucie Spółdzielni.
14. Jeżeli w wyborach do Rady Nadzorczej dwóch lub więcej kandydatów na kolejnych ostatnich miejscach otrzyma taką samą liczbę głosów na Walnym Zgromadzeniu , co powodowałoby przekroczenie liczby członków organu, do którego odbywają się wybory, przeprowadza się dodatkowe wybory obejmujące tych kandydatów.
- 14a. W razie uzyskania przez kilku kandydatów równej łącznej liczby głosów na kolejnych ostatnich miejscach- wówczas, gdy wybory dokonywane są przez Walne Zgromadzenie podzielone na części- mandat/ty/ zostaje/ją / obsadzony/ne/ poprzez losowanie. Losowanie , o którym mowa wyżej

- 44 -

przeprowadza Kolegium składające się z Przewodniczących i sekretarzy poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

15. Przepisy o wyborach członków Rady Nadzorczej stosuje się odpowiednio przy wyborach delegatów na zjazd Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości.

### § 93

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia , o ile w porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie § 80 , był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

### § 94

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach :
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
  - 2) zrzeczenia się mandatu,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 4) utraty zdolności do czynności prawnych;
2. Fakt utraty mandatu członka Rady z powodu zrzeczenia się mandatu lub ustania członkostwa w Spółdzielni stwierdza Rada Nadzorcza w drodze uchwały.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej , który mandat utracił przed upływem kadencji, organ uprawniony do wyboru przeprowadza wybory uzupełniające na najbliższym Walnym Zgromadzeniu. Kadencja wybranego w tym trybie członka Rady Nadzorczej upływa z końcem kadencji członka, który mandat utracił. Jednakże wyborów uzupełniających nie przeprowadza się jeżeli liczba pozostałych członków Rady Nadzorczej będzie równa lub większa niż liczba 11.

### § 95

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy :
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
  - 2) nadzór i kontrola nad działalnością 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 przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowanie z nich,
  - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni i regulaminu Zarządu,
  - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 45 -
- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
  - 9) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu podjętych w pierwszej instancji,
  - 10) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów ,
  - 11) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
  - 12) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za używanie lokali,
  - 13) wybór i odwoływanie Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców,
- 
- 14) uchwalanie wynagrodzenia członków Zarządu,
  - 15) zwoływanie Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w ustawie – Prawo Spółdzielcze i § 78 Statutu,
  - 16) podejmowanie uchwał w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu oraz pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków,
  - 17) uchwalanie regulaminów niezbędnych w działalności Spółdzielni , o których mowa w Statucie, z poszanowaniem kompetencji Walnego Zgromadzenia,
  - 18) nadzór nad wykonywaniem zaleceń pokontrolnych,
  - 19) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
  - 20) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
  - 21) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia ,
  - 22) ustalenie ilości części Walnego Zgromadzenia ,zasad zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia oraz ustalania klucza podziału i ilości mandatów do Rady Nadzorczej dla

poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać :

- 1) od Zarządu Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątkowy Spółdzielni,
- 2) od członków Spółdzielni niezbędnych wyjaśnień.

3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu .

#### **§ 96**

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.

2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego ostatej części w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.

- 46 -

3. Na pisemny wniosek co najmniej 1/3 członków Rady Nadzorczej lub Zarządu Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca zobowiązany jest zwołać posiedzenie Rady w terminie 2-ch tygodni od dnia złożenia wniosku.

4. W sytuacji , gdy wniosek, o którym mowa w ust. 3, nie zostanie zrealizowany , uprawnionymi do zwołania posiedzenia są członkowie Prezydium Rady.

5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady określonego statutem Spółdzielni.

#### **§ 97**

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady, kierowane przez przewodniczącego w skład którego wchodzi : przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz oraz przewodniczący stałych Komisji .

2. Prezydium kieruje pracami Rady, koordynuje jej działalność.

#### **§ 98**

Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub doraźne .

#### **§ 99**

Prezydium i komisje Rady są organami wewnętrznymi i pomocniczymi Rady i nie mogą podejmować decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

#### **§ 100**

W przypadku podjęcia przez Radę Nadzorczą uchwały o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu jego funkcji, wskutek działalności sprzecznej z prawem lub postanowieniami Statutu , Walne Zgromadzenie którego przedmiotem obrad będzie rozstrzygnięcie o uchyleniu zawieszenia albo o odwołaniu zawieszzonego członka, zwołuje się w terminie 3 miesięcy od podjęcia uchwały o zawieszeniu.

#### **§ 101**

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb podejmowania uchwał oraz obradowania i inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

## C- Zarząd.

### § 102

1. Zarząd składa się z 3-ch osób, w tym Prezesa i jego zastępcy oraz członka Zarządu, wybranych spośród nieograniczonej liczby kandydatów- członków Spółdzielni przez Radę Nadzorczą. Naboru kandydatów można dokonać poprzez publikację ogłoszenia, w szczególności w prasie i na stronie internetowej Spółdzielni. Organizację i tryb składania ofert oraz wymagania dla kandydatów określa Rada Nadzorczą.
2. Rada Nadzorczą może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Walne Zgromadzenie może odwołać członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
3. Z Członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorczą nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę lub na podstawie powołania.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
5. Rada Nadzorczą określa funkcje w Zarządzie, z których pełnieniem związane będzie nawiązanie stosunku pracy.

- 47 -

### § 103

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w Ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności :
  - 1) podejmowania uchwał w sprawie przyjęć członków do Spółdzielni,
  - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
  - 3) zawieranie umów o ustanowienie:
    - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
    - b) odrębnej własności lokalu mieszkalnego,
  - 4) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
  - 5) zawieranie umów najmu lokali i umów dzierżawy terenów,
  - 6) sporządzanie projektów planów gospodarczych Spółdzielni i programów innych działalności,
  - 7) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 8) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 9) sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności Spółdzielni i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 10) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 11) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 12) ustalanie zakładowego regulaminu wynagradzania pracowników Spółdzielni,
  - 13) udzielanie pełnomocnictw,
  - 14) prowadzenie księgowości i sprawozdawczości zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zatwierdzanie planu kont,

- 15) określanie przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w nieruchomości Spółdzielni,
  - 16) opracowuje projekt statutu i jego zmiany.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej .

#### **§ 104**

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności między członkami Zarządu.
2. Posiedzenia Zarządu zwołuje Prezes Zarządu, a w czasie jego nieobecności Zastępca Prezesa.
3. Uchwały podejmowane przez Zarząd zapadają zwykłą większością głosów.

#### **§ 105**

1. Zarząd Spółdzielni, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, może powołać na stanowisko kierownika (jego zastępcy) bieżącej działalności gospodarczej jednego z członków Zarządu lub inną osobę.

- 48 -

Osoba kierująca działalnością Spółdzielni jest kierownikiem Spółdzielni, jako zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu Pracy.

2. Osoba, o której mowa w ust.1 kieruje bieżącą działalnością Spółdzielni w granicach uchwał Zarządu.
3. Postanowienia ust. 1 i 2 nie wyłączają uprawnień zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

#### **§ 106**

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

#### **§ 107**

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

### **X. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

#### **§ 108**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie . Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

3. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
4. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy. Po zakończeniu roku obrotowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe.
5. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a zaliczkowo pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego.
6. Roczne sprawozdanie finansowe wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, na którym ma być rozpatrywane. Każdy członek ma prawo zapoznać się ze sprawozdaniem.
7. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i wg zasad określonych w odrębnych przepisach. Uchwałę w tym przedmiocie podejmuje Rada Nadzorcza.
8. Przepisy ust. 7 stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przy łączeniu lub podziale spółdzielni.

- 49 -

#### **§ 109**

1. Zasadniczymi funduszami Spółdzielni są :

- 1) fundusz udziałowy ,
- 2) fundusz zasobowy ,
- 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
- 4) fundusz wkładów budowlanych,
- 5) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
- 6) fundusz wkładów zaliczkowych,

2. Spółdzielnia tworzy ponadto następujące fundusze celowe :

- 1) fundusz inwestycyjny,
- 2) fundusz na spłatę kredytów mieszkaniowych,
- 3) fundusz świadczeń socjalnych,

3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni , w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy , określa Regulamin Gospodarki Finansowej uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 110**

Zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpis na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni , którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

#### **§ 111**

W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w Statucie obowiązują odpowiednie przepisy ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawa o Rachunkowości.

#### **§ 112**

1. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszy własnych Spółdzielni w następującej kolejności :

- 1) z funduszu zasobowego,
- 3) z funduszu udziałowego,
- 2) z funduszu remontowego .

2. Nadwyżka bilansowa zasila fundusze celowe Spółdzielni.

3. Pokrycie straty jak i rozdział nadwyżki każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia przy uwzględnieniu postanowień § 79 pkt 4 Statutu.

#### **§ 113**

1. Podejmowanie przez Spółdzielnie przedsięwzięć inwestycyjnych w celu powiększenia zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wymaga uprzedniego zatwierdzenia ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.

2. Założenia organizacyjno – finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności :
- a) krąg osób ( nabywców ) , na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji ,
  - b) standard techniczny i funkcjonalno – użytkowy budynków i lokali,
  - c) źródła finansowania inwestycji ( środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy , inne źródła)
  - d) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.

- 50 -

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

#### **§ 114**

Tryb podziału i likwidacji Spółdzielni reguluje ustawa Prawo Spółdzielcze.

#### **§ 115**

W sprawach nieuregulowanych przepisami ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego, jeżeli nie są one sprzeczne z zasadami prawa spółdzielczego.

#### **§ 116**

1. Statut wchodzi w życie z dniem wpisania do Krajowego Rejestru Sądowego .
2. Określona w § 16 wysokość udziałów i wpisowego nie dotyczy członków przyjętych do Spółdzielni przed datą wejścia w życie niniejszego Statutu.
3. Udziały i wpisowe w zmienionej wysokości wnoszą członkowie przyjęci do Spółdzielni od dnia rejestracji statutu w Krajowym Rejestrze Sądowym.
4. Kadencja członków Rady Nadzorczej wybranych według postanowień statutu dotychczas obowiązującego trwa przez okres ustalony w tym statucie i wygasa z dniem dokonania wyboru nowych członków Rady Nadzorczej według postanowień niniejszego statutu.

#### **§ 117**

1. Uchyla się dotychczasowy statut Spółdzielni uchwalony przez Walne Zgromadzenie (Zebranie Przedstawicieli Członków) w dniu 14. 06.2006r.
2. Niniejszy statut uchwalony został przez Walne Zgromadzenie w dniu 21 grudnia 2007r.

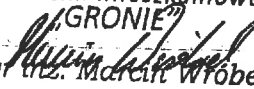
Sekretarz  
Zebrania Przedst. Członków


Andrzej Biernat  
/ podpis nieczytelny/

Przewodniczący  
Zebrania Przedst. Członków

Jacek Górny  
/ podpis nieczytelny/

Spółdzielnia Mieszkaniowa  
"GRONIE"  
34-300 Żywiec, os. 700-lecia 50  
tel./fax 33-861-31-24  
Regon 000486362 NIP 553-010-24-61

Z-ca Prezesa Zarządu  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
"GRONIE"  
  
mgr inż. Marcin Wróbel

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
"GRONIE"  
  
mgr Krzysztof Hernas