

# STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ im. Żwirki i Wigury w Gliwicach

## SPIS TREŚCI

### I CZĘŚĆ OGÓLNA

DZIAŁ 1. PRZEPISY WSTĘPNE .....	str. 3
DZIAŁ 2. CZŁONKOWIE	
ROZDZIAŁ 1. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW .....	str. 4
ROZDZIAŁ 2. WPISOWE I UDZIAŁY .....	str. 9
ROZDZIAŁ 3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZ SPÓŁDZIELCZE .....	str. 10
DZIAŁ 3. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI .....	str. 11

### II CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

DZIAŁ 1. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO .....	str. 13
DZIAŁ 2. WYGAŚNIĘCIE SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO .....	str. 13
DZIAŁ 3. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO .	str. 16
DZIAŁ 4. WYGAŚNIĘCIE SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO .....	str. 17
DZIAŁ 5. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI MIESZKALNYCH .....	str. 18
DZIAŁ 6. NAJEM LOKALI .....	str. 19
DZIAŁ 7. ZAMIANY LOKALI MIESZKALNYCH .....	str. 20
DZIAŁ 8. UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY .....	str. 20
DZIAŁ 9. FORMY PRZEKSZTAŁCANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI MIESZKALNYCH .....	str. 23
ROZDZIAŁ 1. ZASADY PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO ....	str. 23
ROZDZIAŁ 2. ZASADY PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO.	str. 24
DZIAŁ 10. WKŁADY	
ROZDZIAŁ 1. WKŁADY MIESZKANIOWE .....	str. 24
ROZDZIAŁ 2. WKŁADY BUDOWLANE .....	str. 24
ROZDZIAŁ 3. ROZLICZENIE Z TYTUŁU UDZIAŁÓW , WKŁADÓW I RÓWNOWARTOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU .....	str. 25
DZIAŁ 11. ORGANA SPÓŁDZIELNI .....	str. 26
ROZDZIAŁ 1. WALNE ZGROMADZENIE .....	str. 27
ROZDZIAŁ 2. RADA NADZORCZA .....	str. 35
ROZDZIAŁ 3. ZARZĄD .....	str. 37
ROZDZIAŁ 4. RADY NIERUCHOMOŚCI .....	str. 38
<b>III PRZEPISY KOŃCOWE .....</b>	<b>str. 39</b>



# I CZĘŚĆ OGÓLNA

## DZIAŁ 1.

### PRZEPISY WSTĘPNE

#### § 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Żwirki i Wigury, dalej zwana jest Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Gliwice.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

#### § 2

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Ustawy z dnia 16 września 1982 r. "Prawo Spółdzielcze" oraz Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw oraz niniejszego statutu.

#### § 3

Celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin, przez dostarczanie im samodzielnych lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

#### § 3<sup>1</sup>

Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.

#### §4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - a) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
  - b) zagospodarowanie nieruchomości na własny rachunek,
  - c) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - d) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
  - e) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
  - f) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
  - a) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,

- b) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - c) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni lub własność jej członków,
  - d) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na rzecz swoich członków i ich rodzin, zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia,
  - e) nabywanie potrzebnych terenów na własność lub użytkowanie wieczyste,
  - f) prowadzenie wykonawstwa własnego w zakresie remontów i konserwacji,
  - g) zarządzanie i administrowanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków.
3. Spółdzielnia może prowadzić własną działalność gospodarczą, związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, o którym mowa w § 3 w zakresie:
- a) zarządzania i administrowania nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienie lub mienia jej członków, na podstawie umowy zawartej z właścicielami tych nieruchomości,
  - b) wynajmowania lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu osobom fizycznym i prawnym, które nie są członkami Spółdzielni.
4. Spółdzielnia może tworzyć lub uczestniczyć w organizacjach gospodarczych, jak również zawierać umowy o wspólnej działalności z innymi podmiotami gospodarczymi, dla realizacji celów i zadań statutowych.

## **DZIAŁ 2.**

### **CZŁONKOWIE**

#### **ROZDZIAŁ 1.**

#### **PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW**

##### **§ 5**

1. Prawa członków Spółdzielni są równe.
2. Członkiem Spółdzielni może być :
  - a) osoba prawna
  - b) osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, o ile spełnia jedno z następujących wymagań:
    1. przysługuje jej prawo do lokalu mieszkalnego w zasobach Spółdzielni;
    2. przysługuje jej ekspektatywa odrębnej własności lokalu w zasobach Spółdzielni.
3. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

##### **§ 6**

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji. Deklaracja musi być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej, podpisana przez przystępującego

do Spółdzielni. Deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępującym jest osoba prawna – jej nazwę i siedzibę. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni, wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić jego udział.

2. Uchwałę o przyjęciu lub odmowie przyjęcia w poczet członków osób, o których mowa w §5 ust. 3 podejmuje Zarząd, w ciągu jednego miesiąca od złożenia deklaracji. O decyzji zawiadamia się zainteresowanego pisemnie, w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia.
3. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia musi zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej, w terminie jednego miesiąca od dnia otrzymania zawiadomienia. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym.
4. Zarząd Spółdzielni nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby fizycznej, której przepisy prawa przyznają roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni.
5. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.

## § 7

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo:
  - a) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni z uwzględnieniem art.15 § 3 Prawa Spółdzielczego,
  - b) zgłaszania wniosków w sprawach w związanych z jej działalnością oraz żądanie ich rozpatrzenia przez właściwe organy,
  - c) do udziału w jednej części Walnego Zgromadzenia,
  - d) do otrzymywania w sposób wskazany w statucie i ustawie informacji o czasie i miejscu porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - e) do otrzymywania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o czasie i miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia oraz informacji o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
  - f) żądania, w trybie przewidzianym w statucie, zwołania Walnego Zgromadzenia, zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
  - g) zgłaszania projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i statucie,
  - h) zgłaszania poprawek do projektów uchwał zamieszczonych w proponowanym porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - i) do otrzymania nieodpłatnie statutu i regulaminów, natomiast kopie uchwał i protokoły obrad organów spółdzielni, protokoły lustracji, roczne sprawozdania finansowe oraz faktury i umowy zawierane przez spółdzielnię z osobami trzecimi za odpłatnością ustaloną przez Zarząd Spółdzielni. Zarząd może podjąć uchwałę o odmowie udostępnienia tych dokumentów, których udzielenie naruszałoby prawa osób trzecich i narażałoby Spółdzielnię na odpowiedzialność odszkodowawczą,
  - j) do przeglądania w siedzibie Spółdzielni rejestru członków,

- k) zaskarżania do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa i statutu,
  - l) do odwołania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, w terminach określonych w statucie,
  - m) do przeniesienia własności lokali mieszkalnych,
  
  - n) do korzystania ze świadczeń Spółdzielni w pełnym zakresie działalności statutowej i regulaminowej,
  - o) do ujawnienia w księdze wieczystej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - p) do uzyskiwania zaświadczeń dotyczących zajmowanego lokalu,
2. Każdy członek ma jeden głos .

### §7<sup>1</sup>

1. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują prawa do korzystania z lokali mieszkalnych w budynkach Spółdzielni mogą korzystać z pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku, a w wypadkach określonych w ust.2 mogą występować do Spółdzielni o przekazanie tych pomieszczeń do wyłącznego korzystania.
2. Jeżeli pomieszczenie przeznaczone do wspólnego użytku nie jest wykorzystywane w ogóle lub wykorzystywane niezgodnie z przeznaczeniem, Zarząd Spółdzielni podejmie uchwałę o przekazaniu tego pomieszczenia zainteresowanej osobie do wyłącznego korzystania.
3. Jeżeli pomieszczenie przeznaczone do wspólnego użytku stanowi współwłasność Spółdzielni do uchwały, o której mowa w ust.2 stosuje się odpowiednio przepisy art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Z osobą uprawnioną do wyłącznego korzystania z pomieszczenia, Spółdzielnia zawiera umowę najmu. Umowa ta zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności, powinna określać prawa i obowiązki stron stosunku najmu.
5. Zarząd Spółdzielni określa w Regulaminie porządku domowego mieszkańców zasady korzystania z pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku, ich przeznaczenie, wymogi jakim powinny odpowiadać osoby ubiegające się o przekazanie pomieszczenia do wyłącznego korzystania, kontrolę tych pomieszczeń.
6. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 mogą kwestionować zasadność uchwały Zarządu, o której mowa w ust. 2 bezpośrednio na drodze sądowej, gdy w jej wyniku zostali pozbawieni lub ograniczeni w korzystaniu z pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku.

### § 8

1. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do:
  - a) przestrzegania postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów spółdzielni,
  - b) wniesienia wpisowego i udziału
  - c) wniesienia wkładu budowlanego na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego stosowną umową,

- d) uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Członek zobowiązany jest również do:
- a) współdziałania w ochronie wspólnego dobra i przestrzegania regulaminu porządku domowego,
  - b) uczestniczenia w pokrywaniu strat do wysokości zadeklarowanego udziału
  - c) zawiadamiania niezwłocznie Spółdzielni o zmianach danych w deklaracji członkowskiej, mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią, a w szczególności informować o miejscu dostarczenia zawiadomienia o miejscu, czasie i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - d) wniesienia niezbędnego wkładu w przypadku ubiegania się o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
  - e) wniesienia wkładu budowlanego na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego w umowie ze Spółdzielnią,
  - f) terminowego uiszczania wymaganych należności,
  - g) utrzymywania swojego lokalu w należytych stanie,
  - h) zgłaszania faktów wynajęcia lub użyczenia lokalu mieszkalnego będącego w jego dyspozycji,
  - i) zawiadamiania Spółdzielni o zmianach liczby osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania,
  - j) udostępniania lokalu na żądanie Spółdzielni, w celu przeprowadzeniu przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje, jak również dokonania odczytów kontrolnych urządzeń pomiarowych,
  - k) do poinformowania zarządcy budynku o planowanym remoncie w jego lokalu, nie później niż na 30 dni przed jego rozpoczęciem, oraz przestrzegania zapisów prawa budowlanego w okresie remontu,
  - l) w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, osoba korzystająca z lokalu jest zobowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii,
  - m) opróżnienia lokalu i zdania go Spółdzielni w ciągu trzech miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego,

## § 9

Członkostwo w Spółdzielni ustaje w wyniku:

1. Wypowiedzenia członkostwa;
2. Wykluczenia członka;
3. Wykreślenia członka;
4. Skreślenia członka.

5. Wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały Spółdzielni, o której mowa w art. 11.1<sup>1</sup> i 11.1<sup>2</sup> Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## **§ 10**

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie, za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia członkostwa wynosi trzy miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego, następującego po dniu złożenia wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Okres wypowiedzenia może ulec skróceniu za obopólną zgodą stron. W takim przypadku za datę ustania członkostwa przyjmuje się dzień podjęcia uchwały przez Zarząd.

## **§ 11**

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu lub zasadami współżycia społecznego i dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
  - a) umyślnie szkodzi Spółdzielni, doprowadzając do szkód majątkowych lub działa wbrew jej interesom,
  - b) narusza zasady współżycia społecznego, w szczególności w sposób rażący lub uporczywie narusza obowiązujący w Spółdzielni regulamin mieszkańców,
  - c) uporczywie narusza postanowienia statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni i swym działaniem, bądź zaniedbaniem, naraża Spółdzielnię na szkodę,
  - d) uporczywie uchyla się od wykonywania zobowiązań wobec Spółdzielni, w szczególności zalega z zapłatą należności za co najmniej sześć okresów płatności,
  - e) umyślnie wprowadza Spółdzielnię w błąd, w celu nabycia określonych uprawnień,
  - f) opuszcza lokal bez powiadomienia i rozliczenia się ze spółdzielnią,
  - g) wynajmuje lokal, zmieniając jego przeznaczenie, nie posiadając przewidzianych prawem pozwoleń;
  - h) utracił wkład lub prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym.

## **§ 12**

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych, może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
  - a) nie wpłacił w terminie wymaganego wpisowego lub udziału. Wykreślenia w tym przypadku dokonuje Zarząd,
  - b) nie wpłacił w terminie wkładu budowlanego,
  - c) zbył spółdzielcze prawo do lokalu lub wygasło jego prawo do lokalu własnościowego bądź prawo odrębnej własności do lokalu i nie złożył rezygnacji z członkostwa,



- d) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
- e) na swoje żądanie, gdy utracił tytuł prawny do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło małżonkowi członka,
- f) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywę własnościowego prawa do lokalu wraz z wkładem budowlanym lub jego częścią w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne prawo do lokalu w Spółdzielni,
- g) zbył prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywę odrębnej własności lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
- h) utracił ekspektatywę odrębnej własności lokalu wraz z wkładem budowlanym, albo jego wniesioną częścią w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
- i) utracił prawo do lokalu,
- j) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wskutek uchwały Spółdzielni, jeśli było to jedyne prawo do lokalu mieszkalnego w nieruchomości w zarządzanej przez Spółdzielnię,

### § 13

1. Wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru, z wyjątkiem przypadku określonego w § 12 ust. 2 pkt a Statutu, dokonuje Rada Nadzorcza, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka. Jeżeli prawidłowo zaproszony członek nie przybędzie na spotkanie z Radą Nadzorczą, może ona rozpatrywać wniosek o wykluczenie lub wykreślenie członka spółdzielni bez jego udziału.
2. Przed skierowaniem do Rady Nadzorczej wniosku o wykluczeniu lub wykreśleniu członka Spółdzielni, Zarząd obowiązany jest do uprzedzenia członka na piśmie o zamiarze wykluczenia lub wykreślenia go ze Spółdzielni i do wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności za używanie lokalu.
3. Organ, który podjął uchwałę w sprawie wykreślenia albo wykluczenia, ma obowiązek zawiadomić członka, na piśmie z uzasadnieniem, o wykreśleniu albo wykluczeniu ze Spółdzielni, w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierował się organ Spółdzielni.
4. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
  - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba, że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia,
  - 2) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
  - 3) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia

### § 14

Zmarłego członka skreśla się z rejestru członków Spółdzielni, ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć; skreślenia dokonuje Zarząd. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

## **ROZDZIAŁ 2.**

### **WPISOWE I UDZIAŁY**

#### **§ 15**

1. Wpisowe wynosi 1/4 , a udział 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę
2. Osoby ubiegające się o członkostwo, zobowiązane są wnieść do Spółdzielni wpisowe oraz udział.
3. Wpisowe i zadeklarowany udział członek jest zobowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie wpisowego lub udziału w tym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków.
4. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
5. Małżonek i inne osoby bliskie, zamieszkałe z członkiem do jego śmierci, ubiegające się o członkostwo po zmarłym członku, nie wnoszą wpisowego.
6. W razie ustania członkostwa, Spółdzielnia zwraca udział osobie uprawnionej w oparciu o zapis par. 61, 62 i 63 statutu.

## **ROZDZIAŁ 3.**

### **POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZ SPÓŁDZIELCZE**

#### **§ 16**

1. Od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią przysługuje członkowi odwołanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym.
2. Od uchwał Zarządu służy członkowi prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej Spółdzielni. Termin wniesienia odwołania wynosi 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o uchwale Zarządu, w sposób wskazany w ust. 10.
3. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie w terminie trzech miesięcy od dnia jego wniesienia.
4. Zainteresowany członek powinien być powiadomiony o czasie i miejscu posiedzenia Rady Nadzorczej przynajmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia, na którym będzie rozpatrywane jego odwołanie.
5. Nieobecność zainteresowanego członka nie wstrzymuje rozpatrzenia sprawy, jeżeli został on zawiadomiony w sposób określony w ust.4. To samo dotyczy sytuacji, w której zawiadomienie nie mogło być doręczone, ponieważ członek nie zawiadomił Spółdzielnię o zmianie adresu korespondencyjnego.
6. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna.
7. Od uchwał Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji w sprawach członkowskich służy członkowi prawo wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia, w terminie 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały w sposób wskazany w ust.14.
8. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
9. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna.

10. Odwołanie wnosi się na piśmie do organu uprawnionego do rozpatrzenia odwołania, za pośrednictwem Zarządu.
11. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
12. O uchwałach podejmowanych przez Zarząd, Radę Nadzorczą lub Walne Zgromadzenie, Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest zawiadomić na piśmie członka, którego uchwała dotyczy, w terminie 14 dni od daty podjęcia uchwały, z podaniem jej uzasadnienia  
  
i pouczeniem o sposobie i terminie odwołania oraz skutkach nie zachowania tego terminu. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie odebrania przez członka, ma moc prawną doręczenia.
13. Postanowienia powyższe o postępowaniu wewnątrz spółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej.
14. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu sądowym, postępowanie wewnątrz spółdzielcze ulega umorzeniu.
15. Zaskarżenie uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka, nastąpić winno w terminie 6 tygodni od doręczenia mu uchwały z uzasadnieniem.

#### **§ 17**

Do skarg i wniosków stosuje się odpowiednio przepisy § 16

### **DZIAŁ 3.**

## **GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

#### **§ 18**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego i przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni.
2. Celem prowadzenia przez Spółdzielnię działalności gospodarczej jest uzyskiwanie środków finansowych, przeznaczonych na utrzymanie zasobów spółdzielczych.
3. Uzyskane środki stanowią uzupełnienie opłat, jakie wnoszą członkowie do Spółdzielni za używanie lokali mieszkalnych.
4. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej, Spółdzielnia przeznaczają na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków, dotyczy to szczególnie pożytków z:
  - a) prowadzenia działalności handlowej, usługowej (oprócz wymienionych w punkcie „b” i „c”), szkoleniowej, w celu uzyskania dodatkowych środków finansowych;
  - b) zarządzania i administrowania nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia członków Spółdzielni, na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości;
  - c) wynajmowania lokali.
5. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej jej wydatki, przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

## § 19

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
  - a) fundusz udziałowy,
  - b) fundusz zasobowy,
  - c) fundusz wkładów mieszkaniowych,
  - d) fundusz wkładów budowlanych,
2. Spółdzielnia tworzy również:
  - a) fundusz remontowy
  - b) inne fundusze tworzone w miarę potrzeby uchwałą Walnego Zgromadzenia.
3. Koszty działalności oświatowo-kulturalnej pokrywane są z opłat wnoszonych przez członków Spółdzielni, a także z wpłat dokonywanych na podstawie innych przepisów (np. darowizny) .
4. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, zamieszkujący w zasobach Spółdzielni, mogą korzystać odpłatnie z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
5. Wysokość opłat na tę działalność określana jest przez Walne Zgromadzenie.

## § 20

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.

## § 21

1. Spółdzielnia rozlicza oddzielnie przychody i koszty dla każdej nieruchomości:
  - a) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w częściach przypadających na poszczególne lokale,
  - b) ewidencję kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, stanowiących mienie Spółdzielni,
  - c) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego, zgodnie z art.6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.,
  - d) ewidencję przychodów i kosztów z nieruchomości wspólnej.
2. Spółdzielnia prowadzi osobno ewidencję księgową z działalności gospodarczej, niezwiązanej z zarządzaniem nieruchomościami mieszkaniowymi.
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymaniem danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art.1 ust.3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 r. a przychodami z opłat, o których mowa w art.4 ust.1-2 i 4 wymienionej ustawy, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
4. Koszty dostawy ciepła do lokali mieszkalnych podlegają indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią, a poszczególnymi użytkownikami lokali. Rozliczenie to dokonuje Spółdzielnia w terminie nie dłuższym jak trzy miesiące od zakończenia 12 miesięcznego okresu rozliczeniowego.
5. Koszty dostawy wody zimnej , ciepłej i odprowadzania ścieków do i z lokali mieszkalnych podlegają rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami, na zasadach określonych w Regulaminie rozliczania kosztów zużycia dostawy wody zimnej , ciepłej

i odprowadzania ścieków w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię.

6. Wartość środków trwałych, finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych, nie zwiększa funduszu zasobowego. Umorzenie wartości środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
7. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

## **§ 22**

1. O przeznaczeniu nadwyżki bilansowej decyduje uchwała Walnego Zgromadzenia, z zastrzeżeniem art. 76 Prawa Spółdzielczego.

## **§ 23**

1. Ewentualną stratę bilansową pokrywa się z funduszy własnych Spółdzielni wg następującej kolejności:
  - a) fundusz zasobowy,
  - b) fundusz udziałowy,
  - c) fundusz remontowy.
2. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki, może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb, której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, i wymaga pisemnej zgody większości członków spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

# **II CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA**

## **DZIAŁ 1.**

### **SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO**

## **§ 24**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia pisemnej umowy między członkiem, a Spółdzielnią. Członkowie Spółdzielni, którzy w dniu wejścia w życie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, posiadali przydział lokalu mieszkalnego na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu, zachowują spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby lub małżonków.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
5. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu

na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

## DZIAŁ 2

### WYGAŚNIĘCIE SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO

#### § 25

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w Ustawie.
2. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn :
  - 1 ) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki , dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców , albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali
  - 2 ) jeżeli jest w zwłoce z uiszczaniem opłat za sześć miesięcy .
3. W wypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom , Spółdzielnia może podjąć uchwałę , o której mowa w ust. 2 wobec jednego lub obojga małżonków.
4. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy Prawo spółdzielcze , o wykluczeniu członka ze Spółdzielni.
5. Z chwilą , gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały , o której mowa w ust. 2 i 3 stanie się skuteczne , ustaje członkostwo w Spółdzielni.
6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia z zastrzeżeniem art. 15 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych , ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od opróżnienia lokalu , przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej i na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.
7. Na osobę , która została wyłoniona w drodze przetargu , Spółdzielnia przenosi odrębną własność lokalu , po pokryciu przez nią wartości rynkowej lokalu , określonej w drodze przetargu , z uwzględnieniem wyceny rzeczoznawcy majątkowego.
8. Wynagrodzenia notariusza za ogół czynności dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni , na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu .
9. Spółdzielnia może na wniosek osoby pozbawionej członkostwa przyjąć ją ponownie w poczet członków Spółdzielni i ustanowić na jej rzecz spółdzielcze lokatorskie prawo do zajmowanego lokalu jeżeli w terminie 6 miesięcy ustały przyczyny będące podstawą pozbawienia członkostwa i wygaśnięcia prawa do lokalu mieszkalnego , a żadna z osób uprawnionych , o których mowa w art. 2 ust. 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie wystąpiła do Spółdzielni z roszczeniem o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu mieszkalnego.
10. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, w wysokości jaką uzyska od osoby obejmującej lokal. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal,

w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

11. Z wartości rynkowej o której mowa w ust. 10 potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o której mowa w art. 10 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu w części przypadającej na ten lokal, oraz kwoty zaległych opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej

12. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 11 jest opróżnienie lokalu.
13. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, byli małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię o

tym, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek niebędący członkiem Spółdzielni, powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków.

14. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 13, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego nie zachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu, Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
15. Roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, po wygaśnięciu tego prawa w związku z nie dokonaniem czynności opisanych w ust. 13 przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
16. Z chwilą śmierci jednego z małżonków, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską (przepisy art. 13 ust. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio). Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
17. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub nie dokonania czynności, o których mowa w art. 13 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
18. W wypadku ustania członkostwa, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, osobom, o których mowa w art. 15 ust. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
19. Dla zachowania roszczeń, o których mowa w art. 15 ust. 1–3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, konieczne jest złożenie przez osoby, o których mowa wyżej, w terminie jednego roku, deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, o kandydacie na członka rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru członka dokonuje Spółdzielnia.
20. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 17, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu

zgodnie z art.11 ust.2<sup>1</sup> i 2<sup>2</sup> Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

### **§ 26**

Po wygaśnięciu prawa do lokalu członek, oraz zamieszkałe w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka, zobowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.

### **§ 27**

1. Mieszkania wybudowane ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, nie mogą być przeniesione na prawo odrębnej własności.
2. Obsługa zadłużenia kredytowego, związanego z budową lokalu mieszkalnego, następuje zgodnie z zawartą umową o budowę lokalu i przepisami ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
3. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu, podlegające przepisom Ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.
4. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym dziale stosuje się przepisy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Prawo Spółdzielcze.

## **DZIAŁ 3**

### **SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO**

### **§ 28**

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. Zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym uprawnionym 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 podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością, jest nieważna.
5. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

### **§ 29**



1. Członkowie Spółdzielni, którzy otrzymali przydziały spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie uprzednio obowiązujących przepisów, zachowują spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielnie księgi wieczyste dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

### **§ 30.**

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 dokonania czynności prawnych, związanych z wykonaniem tego prawa, łącznie 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 reprezentującego spadkobierców wobec Spółdzielni.

### **§ 31**

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 50 Statutu rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, 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 na wniosek Rady Nadzorczej.

### **§ 32**

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

### **§ 33**

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

## **DZIAŁ 4**

### **WYGAŚNIĘCIE SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO**

#### **§ 34**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego prawa. Przysługująca osobie uprawnionej wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób

przewidziany w ustępie 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal, w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, potrąca się także wszelkie zaległe opłaty.
4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jest opróżnienie tego lokalu.
5. W wypadkach, w których ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli obciążone jest hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię.
6. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ustępie 5, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
7. 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.

### **§ 35**

Opróżnienie lokalu, do którego prawo wygasa, następuje w trybie § 26 statutu.

## **DZIAŁ 5**

### **PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI MIESZKALNYCH**

#### **§ 36**

1. W przypadku podjęcia przez Spółdzielnię budowy budynków w celu ustanowienia odrębnej własności lokali na rzecz członków, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa zawarta musi być w formie pisemnej pod rygorem nieważności i powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
3. Umowa winna ponadto zawierać:
  - a) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal, przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
  - b) określenia zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokali,
  - d) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - e) zobowiązanie członka do poniesienia kosztów zawarcia umowy notarialnej i założenia księgi wieczystej,
  - f) określenie warunków rozwiązania umowy zgodnie z art. 20 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, wnosi wkład budowlany zgodnie z zawartą umową, w wysokości odpowiadającej całości kosztów

budowy, przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu, na sfinansowanie kosztu budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany do spłaty tego kredytu, wraz z odsetkami, w części przypadającej na jego lokal.

### **§ 37**

Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 36 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą odrębnej własności lokalu. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym, albo jego wniesioną częścią – przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

### **§ 38**

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, w przypadkach określonych w art.42 ust.3 pkt.1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### **§ 39**

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni, może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego praw odrębnej własności lokalu.

### **§ 40**

Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się z uwzględnieniem art. 24<sup>1</sup> oraz art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### **§ 41**

Zarząd nieruchomościami wspólnymi, stanowiącymi współwłasność Spółdzielni, jest wykonywany przez Spółdzielnię jako zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 Ustawy o własności lokali, choćby właściciele nie byli członkami Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 24<sup>1</sup> i art.26 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### **§ 42**

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym dziale, stosuje się zapisy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### **§ 43**

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą opłat zależnych od niego lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

## **DZIAŁ 6.**

### **NAJEM LOKALI**

#### **§ 44**

1. Najemcami lokali mieszkalnych i użytkowych mogą być członkowie Spółdzielni i inne osoby fizyczne oraz osoby prawne.
2. Najemca wskazywany jest w drodze uchwał lub regulaminów właściwych organów spółdzielni, dostosowanych do zmiennych warunków rynkowych.

#### **§ 45**

1. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu, określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.
2. Umowa pod rygorem nieważności powinna być sporządzona w formie pisemnej.

#### **§ 46**

W sprawach nie objętych niniejszym statutem i umową, obowiązują przepisy Kodeksu cywilnego lub przepisy Ustawy o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

#### **§ 47**

Postanowienia zawarte w §§ 44 – 45 stosuje się odpowiednio do oddawania w dzierżawę terenów, w celu prowadzenia działalności gospodarczej.

## **DZIAŁ 7**

### **ZAMIANY LOKALI MIESZKALNYCH**

#### **§ 48**

1. Członkowie Spółdzielni mogą, za zgodą Zarządu, dokonywać zamiany lokali, do których przysługuje im spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego , na inne prawa do lokali mieszkalnych w tym także prawa, do lokali należących do innych dysponentów .
2. Zamiana lokali między członkami Spółdzielni, a osobami, o których mowa w ust. 1, uzależniona jest od wyrażenia zgody dysponenta zamienianych lokali.
3. Zamiana na lokal mieszkalny stanowiący odrębną własność, bądź o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

## **DZIAŁ 8**

### **UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY**

#### **§ 49**

1. Otrzymany przez członka lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie lub innym akcie określającym jego charakter (np. akt notarialny).
2. Zmiana charakteru lokalu lub sposobu jego używania jest uzależniona od zgody Zarządu i spełnienia wymogów z art. 71 Prawa Budowlanego.
3. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, za wyjątkiem lokali , do których przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, co do których zgoda taka jest wymagana . Zgoda jest – wymagana ponadto w sytuacji , gdy wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu byłoby związane ze zmianą jego przeznaczenia .

W każdym przypadku wymagane jest natomiast powiadomienie o tym fakcie Spółdzielni,

- szczególnie gdyby miało to wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni.
4. 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.
  5. 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.
  6. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
    - a) dokonania okresowego, a w szczególności uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac ich wykonania,
    - b) zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.
  7. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia, w celu wykonania koniecznych robót, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
  8. Szczegółowe zasady używania lokali, ponoszenia kosztów oraz zasady porządku domowego w budynkach Spółdzielni, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
  9. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady ewentualnych odpłatności określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
  10. Członek przed przystąpieniem do remontu lokalu winien zgłosić ten fakt Spółdzielni. Samowolne przebudowywanie lokali lub zmiany w zakresie instalacji są niedopuszczalne.

## § 50

1. 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 a także w kosztach działalności społecznej i kulturalnej zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia, przez uiszczanie opłat. Opłata ta może być pomniejszona o tę część kosztów, która została pokryta pożytkami z działalności Spółdzielni.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymywaniem 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 o spółdzielniach mieszkaniowych. Osoby te nie mają prawa do udziału w pożytkach z działalności spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymywaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymywaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymywaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w kosztach działalności społecznej i kulturalnej, zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia, przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata ta może być pomniejszona o tę część kosztów, która została pokryta pożytkami z działalności Spółdzielni i pożytkami z nieruchomości wspólnej.

4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są również obowiązani do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które przeznaczone jest do wspólnego korzystania na Osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.  
Osoby te nie mają prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni. Opłata może być pomniejszona o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej.
5. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu, ustalone według zasad określonych w umowach najmu.
6. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - a ) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów,
  - b ) ewidencje wpływów i wydatków funduszu remontowego,
7. Koszty zarządzania nieruchomościami są finansowane z opłat pobieranych od użytkowników lokali oraz innych przychodów Spółdzielni.
8. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują również spłatę zaciągniętych przez Spółdzielnię kredytów i pożyczek na sfinansowanie kosztów remontów danej nieruchomości, w częściach przypadających na poszczególne lokale. Szczegółowe zasady uczestniczenia w wydatkach związanych z pokrywaniem kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ustala Rada Nadzorcza.
9. Jednostką rozliczeniową kosztów może być 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, osoba, udział, lokal , wskazanie urządzenia pomiarowego lub podzielnika kosztów. Ustalanie wartości jednostki rozliczeniowej i wynikających z tego tytułu opłat, dokonuje Zarząd na podstawie planów gospodarczych i kalkulacji kosztów.
10. Wszystkie koszty związane z prowadzoną przez Spółdzielnię własną działalnością gospodarczą, odnoszone są do kosztów danej działalności i nie obciążają kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
11. Za opłaty, o których mowa w ust. 1–4, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni, lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu za okres faktycznego korzystania z lokalu .

## **§ 51**

W spłacie kredytu i odsetek zaciągniętego na zadanie inwestycyjne realizowane na danej nieruchomości uczestniczą wszystkie podmioty , którym przysługują prawa do lokali znajdujących się w tej nieruchomości.

## **§ 52**

1. Opłaty, których mowa w § 50 ust. 1–4 Statutu wnosi się e0 miesiąc z góry do 25 dnia miesiąca.
- 1<sup>1</sup>. Miejscem wnoszenia opłat, o których mowa w ust. 1 jest według własnego wyboru: dowolny bank, dowolny urząd pocztowy lub inna placówka zajmująca się realizacją przelewów pieniężnych , z wyłączeniem Kasy Spółdzielni. Dniem zapłaty jest dzień

uznania rachunku bankowego Spółdzielni .

2. Opłaty, o których mowa w § 50 ust. 1– 4 Statutu przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
3. Od niewpłaconych terminowo należności, o których mowa w §§, 50 i 51 Spółdzielnia pobierać będzie odsetki ustawowe. Odsetki za zwłokę nalicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności,
4. Nie można samowolnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do Spółdzielni,
5. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni, lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
6. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 50 ust. 1 – 4, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zawiadomienie o zmianie opłat przekazywane jest w formie obwieszczenia wywieszonego , z zachowaniem terminu o którym mowa w zdaniu poprzednim , na tablicach ogłoszeń w budynkach Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
7. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 50 ust. 1 – 4, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zawiadomienie o zmianie opłat przekazywane jest w formie obwieszczenia wywieszonego , z zachowaniem terminu o którym mowa w zdaniu poprzednim , na tablicach ogłoszeń w budynkach Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia.

### **§ 53**

W chwili zdawania na rzecz Spółdzielni lokalu wchodzącego w skład jej zasobów mieszkaniowych sporządza się protokół określający stan techniczny lokalu.

## **DZIAŁ 9**

### **FORMY PRZEKSZTAŁCANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI MIESZKALNYCH**

### **§ 54**

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu:
2. Członek lub osoba nie będąca członkiem Spółdzielni którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, są uprawnieni do żądania, aby Spółdzielnia przeniosła na nich własność lokalu.
3. Przeniesienie na odrębną własność następuje na zasadach określonych w obowiązujących przepisach.

## **ROZDZIAŁ 1.**

### **ZASADY PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO**

### **§ 55**

1. Na pisemne żądania członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia Mieszkaniowa jest zobowiązana zawrzeć z tym

- członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
- a ) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni, związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni, wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt. C,
  - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 50 niniejszego statutu,
  - c ) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała ze środków publicznych lub innych środków.
2. Członek pokrywa koszty zawarcia umowy oraz wszelkie inne mogące wystąpić koszty związane z przeniesieniem własności jego lokalu.
  3. Wpłaty, o których mowa w ust. 1, wyliczone przez Spółdzielnię, członek zobowiązany jest uiścić w terminie 14 dni od chwili podania mu do wiadomości warunków finansowych przeniesienia własności lokalu.

## **ROZDZIAŁ 2.**

### **ZASADY PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO**

#### **§ 56**

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem lub osobą nie będącą członkiem Spółdzielni umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - a )spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - b ) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w par. 50 statutu
2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni , na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

## **DZIAŁ 10**

### **WKŁADY**

## **ROZDZIAŁ 1.**

### **WKŁADY MIESZKANIOWE**

#### **§ 57**

1. Wysokość wkładu mieszkaniowego ustala się jako różnicę między kosztem budowy, przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię) na sfinansowanie kosztów budowy.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkaniowego, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, zgodnie z zapisem par. 25 ust. 10 – 12 statutu .



## **ROZDZIAŁ 2.**

### **WKŁADY BUDOWLANE**

#### **§ 58**

1. Wkład budowlany wnosi osoba ubiegająca się o spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu.
2. Wysokość wkładu budowlanego odpowiada całości kosztów budowy przypadających na dany lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany do spłaty kredytu wraz z odsetkami i części przypadającej na jego lokal.
3. Zwrot równowartości wkładu budowlanego na lokal mieszkalny w stosunku do którego wygasło własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu, następuje w ramach wypłaty wartości rynkowej tego prawa w oparciu o zapis par.34 ust. 1 – 4 statutu .-

#### **§ 59**

Wkład budowlany nie może być mniejszy od kwoty wypłaconej uprawnionemu z tytułu wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

#### **§ 60**

Wkład budowlany winien być wniesiony przed objęciem lokalu.

## **ROZDZIAŁ 3.**

### **ROZLICZENIE Z TYTUŁU UDZIAŁÓW, WKŁADÓW I RÓWNOWARTOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU**

#### **§ 61**

1. W razie wygaśnięcia prawa do lokalu osobie uprawnionej- po potrąceniu przypadających Spółdzielni należności, przysługuje:
  - a) w przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu – zwrot udziału i wartości rynkowej lokalu,
  - b) w przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego – zwrot udziału i wartości rynkowej lokalu.

#### **§ 62**

Rozliczenie z byłym członkiem lub osobą uprawnioną powinno być dokonane:

1. z tytułu udziałów oraz wkładu mieszkaniowego na dzień ustania członkostwa.
2. z tytułu równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na dzień wygaśnięcia tego prawa.
3. Z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, na dzień ustania członkostwa.

#### **§ 63**

1. Wypłata kwot należnych osobie uprawnionej powinna być dokonana:
  - a) z tytułu udziałów: po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem zwrotu, pod warunkiem, że udziały nie zostały

przeznaczone na pokrycie strat. Wpłata winna nastąpić w terminie 30 dni po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego,

- b) z tytułu wkładu mieszkaniowego: nie później, niż w ciągu 1 miesiąca od dnia uzyskania przez Spółdzielnię od osoby obejmującej lokal wpłaty kwoty stanowiącej wartość rynkową lokalu, a w razie gdy wkład wchodzi do spadku nie później niż w ciągu 3 miesięcy od przedłożenia prawomocnego orzeczenia sądowego o stwierdzeniu nabycia spadku,
- c) z tytułu wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie później niż w ciągu 1 miesiąca od dnia uzyskania przez Spółdzielnię od osoby obejmującej lokal wpłaty kwoty stanowiącej wartość rynkową lokalu.

Paragrafy 64 i 65 uchylone.

## **DZIAŁ 11.**

### **ORGANA SPÓŁDZIELNI**

#### **§ 66**

Organami Spółdzielni są:

1. Walne Zgromadzenie.
2. Rada Nadzorcza.
3. Zarząd.
4. Rady Nieruchomości

Podstawowym zadaniem wszystkich organów Spółdzielni jest ochrona praw członków wynikających z przepisów ustawy, prawa spółdzielczego i postanowień statutu.

#### **§ 67**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
2. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i pracownikiem Spółdzielni.
3. Członek Spółdzielni niemający pełnej zdolności do czynności prawnych, nie posiada biernego prawa wyborczego do organów spółdzielni.
4. Każdy członek Spółdzielni dysponuje tylko jednym głosem bez względu na ilość posiadanych udziałów i praw do lokali w zasobach spółdzielni.
5. Każdy członek Spółdzielni może brać udział w jednej części Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 68**

1. Wybory do Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji, następuje także w głosowaniu tajnym, większością 2/3 głosów.
2. Na listach kandydatów do Rady Nadzorczej obowiązuje kolejność alfabetyczna.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów, dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

## § 69

1. Członek organu Spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą w sprawie, która dotyczy wyłącznie jego uprawnień członkowskich lub praw majątkowych w spółdzielni.
2. Członek organu Spółdzielni podlega ponadto 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.
3. Członkowie Rady Nadzorczej obowiązani są do zachowania w tajemnicy wszelkich danych zawartych w dokumentach sporządzonych i gromadzonych przez Spółdzielnię (a szczególności w aktach członkowskich, administracyjnych i osobowych), stanowiących
4. dane osobowe w rozumieniu art.6 ustawy z dnia 29.08 1997 r. o ochronie danych osobowych, a także informacji dotyczących sytuacji finansowej i gospodarczej Spółdzielni oraz zobowiązań jej kontrahentów.

## ROZDZIAŁ 1

### WALNE ZGROMADZENIE

## § 70

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

1. Walne Zgromadzenie może być podzielone na więcej części.
2. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia co roku, uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikającą z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości.

## § 71

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście, z zastrzeżeniem ust.4
2. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu 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.
3. Obecni na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia mogą być:
  - a) Zarząd;
  - b) Rada Nadzorcza;
  - c) Kandydaci na członków Rady Nadzorczej wybierani na Walnym Zgromadzeniu;
  - d) Przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w której Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej;
  - e) Członkowie mogą głosować tylko na tej części Walnego Zgromadzenia, do którego został przypisani wg podziału uchwalonego przez Radę Nadzorczą.

4. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych, biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.

## §72

Do wyłącznej własności 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 Nadzorczej lub Zarządu.
3. Udzielanie absolutorium członkom Zarządu.
4. Rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu po lustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie.
5. Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości.
6. Podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat.
7. Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych, związków rewizyjnych oraz występowania z nich.
8. Oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
9. Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni lub likwidacji Spółdzielni.
10. Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej.
11. Uchwalanie zmian statutu.
12. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie.
13. Wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
14. Wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej.
15. Uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia

## § 73

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - a) Rady Nadzorczej;
  - b) 1/10 członków.

4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3b Walne Zgromadzenia zwołuje Zarząd w takim terminie, aby jego pierwsza część mogła się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organa Spółdzielni, zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielni na koszt Spółdzielni.  
Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowej Rady Spółdzielni, o zwołanie Walnego Zgromadzenia.
7. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej na 7 dni, przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

#### § 74

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia, zawiadamia się wszystkich członków poprzez wywieszenie ogłoszenia w siedzibie i domach Spółdzielni co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Jeżeli w porządku obrad Walnego Zgromadzenia ma być umieszczony punkt o wyborze członków do Rady Nadzorczej lub delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, Zarząd Spółdzielni zawiadamia członków o formie zgłaszania kandydatów na 30 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Ogłoszenia winny być umieszczone na tablicach ogłoszeń w budynkach mieszkalnych spółdzielni oraz w jej siedzibie.
4. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy doręczyć – co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia – członkowi, który wniósł odwołanie od uchwał Rady Nadzorczej o wykluczeniu lub wykreśleniu go ze Spółdzielni, albo od uchwały o wygaśnięciu przysługującego członkowi lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

#### § 75

1. Projekty uchwał i żądanie zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać:
  - a) Zarząd;
  - b) Rada Nadzorcza;
  - c) Członkowie.

Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wyłożone na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądanie, o których mowa w ust. 1 w terminie 15 dni, przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

Projekty uchwał zgłaszanych przez członków Spółdzielni muszą być poparte, przez co najmniej 10 członków.

3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków.
5. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków Spółdzielni na 7 dni przed terminem jego pierwszej części, w sposób określony w § 75 ust.1.

## § 76

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
3. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
4. Warunek, o którym mowa w ust. 2, uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub, gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.
6. Większość kwalifikowana wymagana jest:
  - a) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni;
  - b) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej;
  - c) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni;
  - d) 3/4 głosów dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni.
7. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Jednakże w sprawach likwidacji lub podziału spółdzielni konieczne jest, aby w posiedzeniach części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyło łącznie 50 % uprawnionych do głosowania.

8. Po odbyciu wszystkich części Walnego Zgromadzenia Zarząd Spółdzielni, w obecności wszystkich przewodniczących części Walnego Zgromadzenia stwierdza, która z uchwał wynikająca z porządku obrad Walnego Zgromadzenia otrzymała wymaganą ilość głosów i w związku tym została przyjęta przez części Walnego Zgromadzenia, oraz która z uchwał takiego warunku nie spełnia.
9. Posiedzenie Zarządu z udziałem przewodniczących części Walnego Zgromadzenia, w celu zawartym w pkt. 8, zwołuje się w ciągu 7 dni od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
10. O przyjętych lub nie przyjętych uchwałach przez części Walnego Zgromadzenia, Zarząd informuje wszystkich członków na piśmie, w formie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie spółdzielni i w budynkach mieszkalnych spółdzielni, w ciągu 14 dni od ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

### § 77

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Otwierający obrady przeprowadza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części składa się z przewodniczącego, zastępcy przewodniczącego i sekretarza.
4. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.
5. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

### § 78

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierane są zwykłą większością głosów spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
  - a) Komisja Mandatowa w składzie 3 osób:
    - sprawdzanie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników;
    - sprawdzanie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał;
  - b) Komisja Skrutacyjna w składzie 3 osób:
    - Dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego;
  - c) Komisja Wniosków w składzie 2 osób:

Do zadań Komisji należy uporządkowanie wniosków zgłaszanych w trakcie obrad z podziałem na:

    - Wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, w takim przypadku należy wskazać organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku;

- Na wnioski kwalifikujące się do odrzucenia i przygotowanie projektu uchwały w tym zakresie;
- d) Komisja wyborcza, (jeżeli jest w porządku obrad) w składzie 3-osób.

Do zadań komisji należy:

- zebranie zgłoszonych na piśmie kandydatów wybieranych do Rady Nadzorczej lub na Zjazd Delegatów Związku Rewizyjnego,
  - sprawdzenie czy kandydat złożył oświadczenie.
  - opracowanie alfabetycznej listy kandydatów do wybieranych organów i przekazanie jej do prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części.
- e) Inne komisje w miarę potrzeb.

2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego.
3. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują wszyscy członkowie komisji.
4. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
5. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.
6. W przypadku braku możliwości powołania komisji, ich funkcje wykonuje prezydium zebrania.

## § 79

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 3 minut.
4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielony poza kolejnością.
5. Przewodniczący 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 Walnego Zgromadzenia odbiera mu głos.
6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W sprawach formalnych przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
  - a) głosowania bez dyskusji;
  - b) zakończenia dyskusji;
  - c) zamknięcia listy mówców;



- d) zarządzenia przerwy,
  - e) przerywania obrad i odroczenie ich dalszej części na inny termin.
8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy: jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
  9. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
  10. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie, niezależnie od zgłoszonych wniosków, oświadczenie do protokołu Walnego Zgromadzenia.
  11. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia udziela głosu przewodniczącemu komisji mandatowej dla stwierdzenia, czy Walne Zgromadzenie lub jego część zostało zwołane z przepisami Prawa Spółdzielczego i statutu. Jeżeli te warunki są spełnione, Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia stwierdza, że dana część Walnego Zgromadzenia jest zdolna do podejmowania uchwał i zarządza głosowanie.
  12. Każda uchwała poddana głosowaniu na danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.
  13. W głosowaniu uwzględnia się tylko głosy „ZA” i „PRZECIW”

## **§ 80**

1. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerywaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określić termin zwołania kontynuacji przerywanej części Walnego Zgromadzenia, nie dłuższy niż 6 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
2. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerywanej części Walnego Zgromadzenia poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, na co najmniej 6 dni przed dniem odbycia przerywanej części Walnego Zgromadzenia.

## **§ 81**

1. Z obrad każdej części Walnego Zebrania sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania. Jeżeli podjęte przez Walne Zgromadzenie lub jego część uchwały stanowią załącznik do protokołu, przewodniczący i sekretarz Walnego Zebrania lub jego części podpisują także te uchwały.
2. Protokół z obrad danej części Walnego Zebrania sporządza się w terminie 7 dni od dnia odbycia danej części Walnego Zgromadzenia.
3. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.
5. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w Walnym Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

6. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części.
7. Po odbyciu wszystkich części Walnego Zgromadzenia Zarząd Spółdzielni w obecności wszystkich przewodniczących części Walnych Zgromadzeń dokonuje podsumowania i stwierdzenia, która z uchwał została przyjęta, a która z uchwał takiego warunku nie spełniła.
8. Posiedzenie, o którym mowa w ust. 7 Statutu, Zarząd zwołuje w ciągu 7 dni od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

## § 82

Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

## § 83

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród zgłoszonych kandydatów .
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni.
3. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni.  
Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna.  
Z chwila zawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej, ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
4. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni w terminie do 15 dni przed terminem obrad pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
5. Zgłaszanie kandydatur na członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem imienia i nazwiska kandydata, adresu zamieszkania i nr dowodu osobistego. Na zgłoszeniu musi być wyrażona zgoda na kandydowanie.
6. Zarząd wydaje potwierdzenie zgłoszonych wniosków.
7. Zarząd ma prawo odmówić przyjęcia zgłoszenia z uwagi na brak danych, o których mowa w ust. 5.
8. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie, według kolejności zgłoszeń. Listę tę wraz ze zgłoszeniami Zarząd przekazuje na pierwszej części Walnego Zgromadzenia powołanej Komisji Wyborczej.
9. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących:
  - a) zatrudnienia w spółdzielni;
  - b) świadczenia usług na rzecz Spółdzielni;
  - c) prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni;
  - d) pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią;
  - e) zaleganiu z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych;
  - f) liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej.

Członkowie mogą zadawać kandydatom pytania.

10. Członkowie komisji, której czynności są związane z wyborami do Rady Nadzorczej nie mogą kandydować.

Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których umieszczone są nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej.

11. Głosowanie odbywa się przez złożenie karty wyborczej do urny w obecności stosownej komisji powołanej na poszczególnej części Walnego Zgromadzenia:

- a) w przypadku, gdy niska frekwencja uniemożliwia powołanie komisji, głosowanie odbywa się i sporządza się protokół z opisem głosowania.

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

13. Głos jest nieważny, jeżeli:

- a) zawiera większą liczbę nazwisk, niż lista sporządzona przez Zarząd,

- b) karta wyborcza jest przekreślona,

- c) zawiera więcej nazwisk nieskreślonych, niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.

Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza stosowna Komisja Wyborcza.

Protokół Komisji zawiera:

- łączną ilość głosów, którą uzyskali kandydaci do Rady Nadzorczej,
- łączną ilość członków, którzy brali udział w głosowaniu,
- liczbę kart z nieważnym głosem, wg ustaleń ustępu 13.

Protokół Komisji zostaje odczytany zebraniem członkom przez Przewodniczącego Komisji Wyborczej i przekazany Prezydium.

14. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów, licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w statucie Spółdzielni.

W przypadkach, gdyby liczba wybranych do Rady Nadzorczej, przekroczyła ustaloną w statucie liczebność Rady Nadzorczej, wskutek uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów, mandat zostaje nieobsadzony.

## § 84

1. Zarząd Spółdzielni, przy udziale Przewodniczących Prezydium każdej części Walnego Zgromadzenia, dokonuje na podstawie protokołów Komisji Wyborczej zliczenia głosów i sporządza stosowny protokół, który podpisują wszyscy Przewodniczący Zebrań.
2. Wyniki Wyborów Zarząd ogłasza niezwłocznie, w formie obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach mieszkalnych i w siedzibie Spółdzielni, a pisemnie zawiadamia osoby kandydujące.

3. Posiedzenie, o którym mowa w ust. 1 Statutu, zwołuje Zarząd w terminie nie dłuższym jak 7 dni od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
4. O terminie posiedzenia Zarząd powiadamia Przewodniczących Zebrań na piśmie.

## **ROZDZIAŁ 2.**

### **RADA NADZORCZA**

#### **§ 85**

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków.
3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 2 lata .
4. Liczbę kadencji członka Rady Nadzorczej określa Ustawa.
5. Członkiem Rady Nadzorczej nie może być pracownik Spółdzielni.
6. Członek Rady Nadzorczej nie może być jednocześnie członkiem Zarządu w tej Spółdzielni.
7. Członek Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Spółdzielni, chyba, że nie ponosi winy.
8. Członek Rady Nadzorczej nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni a w szczególności uczestniczyć jako wspólnik lub członek władz w podmiotach konkurencyjnych wobec Spółdzielni, bądź uczestniczyć jako członek władz tych podmiotów gospodarczych, z którymi Spółdzielnia związana jest umowami o dostawy, roboty czy usługi.

#### **§ 86**

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia, które rozpatrzyło sprawozdanie Rady Nadzorczej i zatwierdziło sprawozdanie roczne oraz sprawozdanie finansowe za ostatni rok obrotowy pełnienia funkcji.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - a) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu,
  - b) zrzeczenia się mandatu, które staje się skuteczne po dościsii do wiadomości Walnego Zgromadzenia,
  - c) ustania członkostwa w Spółdzielni.

#### **§ 87**

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) Uchwalanie planów gospodarczych oraz programów działalności społecznej i kulturalnej.
  - 2) Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,

- b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
  - c) przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
- 3) Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.
  - 4) Podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.
  - 5) Podejmowanie uchwał w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania.
  - 6) Zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni.
  - 7) Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.
  - 8) Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań, zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.
  - 9) Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przez tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych.
  - 10) Wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni.
  - 11) Ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia.
  - 12) Uchwalanie regulaminów.
  - 13) Ustalenie zasad zaliczania członków do poszczególnej części Walnego Zgromadzenia.
  - 14) Ustalanie wysokości opłat za lokale mieszkalne.

## **§ 88**

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz oraz przewodniczący Komisji Rewizyjnej.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe oraz dokonuje wyboru przewodniczącego komisji.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji, ani formułować wiążących zleceń pod adresem członków, organów spółdzielni, czy jej służb etatowych.

5. Szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej, określa regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
6. Każdemu członkowi Rady Nadzorczej przysługuje prawo do miesięcznego wynagrodzenia za udział w posiedzeniach i pracach w Radzie Nadzorczej w wysokości 30% minimalnego wynagrodzenia, ogłoszonego przez GUS.
7. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 6 ulega proporcjonalnemu pomniejszeniu z uwagi na nieobecność członka rady w posiedzeniach i obradach komisji,
8. Szczegółowe zasady w tym zakresie reguluje regulamin Rady Nadzorczej.

### **ROZDZIAŁ 3.**

#### **ZARZĄD**

##### **§ 89**

1. Zarząd składa się z dwóch osób: Prezesa i jednego Zastępcy Prezesa.
2. Wszystkich członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza.
3. Odwołanie członków Zarządu nie wymaga uzasadnienia.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
- 4<sup>1</sup> Członkowie Zarządu mogą pełnić równocześnie funkcje operacyjne w przedsiębiorstwie Spółdzielni. Decyzje w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza w drodze uchwały.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy.
6. Członek Zarządu nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnik lub członek władz podmiotów gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni, bądź uczestniczyć jako członek władz tych podmiotów, z którymi Spółdzielnię wiążą umowy o dostawy, roboty i usługi.

##### **§ 90**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie dla innych organów.
3. Zarząd może udzielić jednemu członkowi Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwo do czynności związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni lub innych czynności określonego rodzaju, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej.
4. Pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych nie wymagają zgody Rady Nadzorczej.
5. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub członek Zarządu i pełnomocnik.
6. Członek Zarządu odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem, chyba, że nie ponosi winy.

7. Członek Zarządu nie może być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej.
8. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone za potwierdzeniem w jej lokalu, jednemu członkowi Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

## **ROZDZIAŁ 4**

### **RADY NIERUCHOMOŚCI**

#### **§ 91**

Nieruchomość obejmuje działkę/działki gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi, na których usytuowano jeden lub więcej budynków i dla których prowadzona jest Księga wieczysta.

#### **§ 92**

1. Rada Nieruchomości składa się z nie mniej niż 3 członków.  
Zebranie ogólne nieruchomości na zebraniu wyborczym ustala liczebność członków Rady Nieruchomości.
2. Członkowie Rad Nieruchomości wybierani są zwykłą większością głosów na zebraniu ogólnym nieruchomości, przy udziale minimum (15%) zamieszkałych w nieruchomości członków.  
W przypadku braku udziału określonego wyżej minimum, kolejne zebranie ogólne nieruchomości władne jest dokonać wyboru bez względu na liczbę obecnych.
3. Zebranie wyborcze do Rad Nieruchomości zwołuje Zarząd, zawiadamiając członków zamieszkałych w nieruchomości na 21 dni przed terminem.
4. Kadencja Rady Nieruchomości trwa 3 lata.
5. W wyniku odwołania lub ustąpienia członka Rady Nieruchomości zebranie członków spółdzielni zamieszkałych w nieruchomości, dokonuje wyboru uzupełniającego do końca kadencji.

#### **§ 93**

Do zadań i kompetencji Rad Nieruchomości należy:

1. uzgadnianie ze spółdzielnią zakresu remontów i innych prac niezbędnych do funkcjonowania nieruchomości w ramach posiadanych środków na funduszu remontowym danej nieruchomości,
2. wnioskowanie do Zarządu o podejmowanie prac remontowych, inwestycyjnych na mieniu spółdzielczym, przeznaczonych do wspólnego korzystania dla nieruchomości, zlokalizowanych w tym obrębie,
3. opiniowanie wykorzystania terenu będącego w granicach nieruchomości oraz wolnych lokali niemieszkalnych w budynku (budynkach) i innych pomieszczeń,
4. możliwość uczestnictwa przy pracach Komisji przetargowych i odbioru robót wykonywanych w budynkach na terenie nieruchomości,

5. składanie rocznych sprawozdań o podejmowanych przez Radę działaniach w okresie sprawozdawczym,
6. kontrola realizacji remontów określonych w rocznych planach,
7. wydawanie opinii w zakresie spraw organizacyjno-porządkowych związanych z nieruchomością lub majątkiem spółdzielczym przeznaczonym do wspólnego korzystania przez mieszkańców zamieszkałych w nieruchomości w najbliższym otoczeniu,
8. wnioskowanie do Rady Nadzorczej o zmianę wysokości opłat na fundusz remontowy po uzyskaniu akceptacji ponad 50% członków spółdzielni zamieszkałych w nieruchomości.

## § 94

Szczegółowy tryb zwoływania zebrań mieszkańców, obradowania i podejmowania uchwał przez Radę Nieruchomości określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### III PRZEPISY KOŃCOWE

Uchwalony , uwzględniający **Uchwałę nr 13/2016 Walnego Zgromadzenia z 16 czerwca 2016 r.** tekst Statutu obejmujący paragrafy od **1** do **94** , obowiązuje od chwili zarejestrowania tj. **11.10.2016 r.** przez właściwy Sąd Rejonowy w Gliwicach X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego .