

**STATUT**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedynka” we Wrocławiu**  
**(tekst jednolity)**

**I. Postanowienia ogólne**

**§ 1**

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Jedynka”. Spółdzielnia może używać skrótu SM „Jedynka”.
2. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które prowadzi wspólną działalność gospodarczą w interesie swoich członków.

**§ 2**

1. Siedzibą Spółdzielni jest Wrocław.
2. Spółdzielnia działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

**§ 3**

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 i innych ustaw, a także w oparciu o postanowienia zarejestrowanego Statutu.

**§ 4**

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków Spółdzielni oraz ich rodzin poprzez dostarczanie samodzielnych lokali mieszkalnych, lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

**§ 5**

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
  - 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 3) wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych z wznoszeniem budynków,
  - 4) wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych,
  - 5) wykonywanie instalacji budowlanych,
  - 6) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 7) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
  - 8) obsługa nieruchomości na zlecenie,
  - 9) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
  - 10) zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi,
  - 11) zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi,
  - 12) wywóz śmieci i odpadów,
  - 13) usługi sanitarne i pokrewne,
  - 14) odprowadzanie ścieków,
  - 15) działalność domów i ośrodków kultury,
  - 16) pozostała działalność rozrywkowa, gdzie indziej nie sklasyfikowana,
  - 17) pozostała działalność związana ze sportem.
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:

- 1) budowę lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych, znajdujących się w tych budynkach,
  - 2) budowę lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
  - 3) budowę lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
  - 4) budowę lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu ,
  - 5) działalność budowlaną i remontową na potrzeby własne i osób trzecich,
  - 6) usługi inwestycyjne, w tym powiernictwa i nadzoru inwestycyjnego na potrzeby własne i osób trzecich
  - 7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej własność oraz własność jej członków,
  - 8) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków – na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaściciel) tej nieruchomości,
  - 9) zarządzanie nieruchomościami w celu zaspokojenia potrzeb członków,
  - 10) prowadzenie działalności społecznej, oświatowo – kulturalnej i sportowej na rzecz swoich członków,
3. Spółdzielnia prowadzi działalność samodzielnie lub wspólnie z innymi podmiotami, kierując się zasadami rachunku ekonomicznego i w ramach tej działalności zarządza majątkiem własnym i powierzonym, a w szczególności:
- 1) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w wieczyste użytkowanie,
  - 2) buduje lub nabywa domy mieszkalne i lokale oraz obiekty o innym przeznaczeniu zarówno dla członków, jak również w celu sprzedaży lub wynajmu (na zasadach określonych przez Walne Zgromadzenie),
  - 3) zarządza nieruchomościami własnymi, wspólnymi i przyjętymi w administrację od innych osób,
  - 4) prowadzi działalność remontowo-budowlaną oraz konserwacyjną na własny użytek i dla mieszkańców nieruchomości, którymi zarządza.
4. Działalność gospodarcza prowadzona przez Spółdzielnię winna być bezpośrednio związana z realizacją celu, o którym mowa w par. 4 Statutu.
5. Spółdzielnia przetwarza dane osobowe swoich członków oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, które posiadają w zasobach Spółdzielni lokal mieszkalny lub użytkowy, jak również osób będących pracownikami i współpracownikami Spółdzielni z zachowaniem zasad wynikających z Rozporządzenia Ogólnego o ochronie danych osobowych „RODO”.

## § 6

1. Spółdzielnia może tworzyć lub uczestniczyć w innych organizacjach społecznych i gospodarczych, jak też zawierać umowy o współpracy z innymi osobami, dla realizacji celów i zadań statutowych. Spółdzielnia może też przystąpić do Związku Rewizyjnego i Krajowej Rady Spółdzielczej.
2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do organizacji wskazanych w ust. 1 jest Walne Zgromadzenie, które decyduje również o nabyciu i zbyciu udziałów (akcji) tych organizacji.

## II. Członkowie Spółdzielni

### Rozdział 1.

#### Nabycie członkostwa przez osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu oraz roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i ekspektatywy.

##### § 7

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą własności.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) nabycia ekspektatywy własności;
  - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
  - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
  - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. 6,
  - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 12 z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.
6. Jeżeli okoliczności określone w ust. 4 i 5 zaistniały przed dniem 09.09.2017r. osoba nie będąca członkiem nabywa członkostwo z dniem 09.09.2017r.
7. W przypadkach określonych w ust. 1, 2 i 3 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
8. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1, 2, 3 i 4.

9. Członek Spółdzielni nabywa prawa członka w zakresie opłat od następnego miesiąca po poinformowaniu Spółdzielni o zaistnieniu okoliczności określonych w ust. 1, 2 i 3.
10. Osoba, o której mowa w ust. 1, 2 i 3 jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w ust. 1, 2 i 3, do złożenia w formie pisemnej kwestionariusza osobowego zawierającego następujące jego dane:
  - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
  - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwać jej prawo;
  - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
  - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
  - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w punkcie 2;
  - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email;
  - 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.
11. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 10 członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.
12. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana jest członkiem Spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze.
13. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 12 i pozostają członkami Spółdzielni.

## § 8

1. Członek Spółdzielni nie wnosi od 09.09.2017 r. wpisowego i udziałów.
2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed 09.09.2017r., to w przypadku ustania członkostwa były członek Spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
3. W przypadku śmierci członka spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
4. Zwrot, o którym mowa w ust. 2 i 3 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem oraz w wypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.
5. Spółdzielnia zwraca udział z zastrzeżeniem ust. 4 w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
6. Udziały tworzą fundusz udziałowy.
7. Członek uczestniczy w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów.
8. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

## Rozdział 2. Członkostwo właścicieli.

### § 9

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem ust. 12.
3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
4. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji.
5. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej.
6. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego:
  - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę;
  - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
  - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
  - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
  - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w punkcie 2;
  - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email;
  - 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.
7. W formie pisemnej deklaruje się także w terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
8. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu oraz numer członkowski.
9. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta na posiedzeniu przez Zarząd w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia deklaracji.
10. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
11. Odwołanie wnosi się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale Zarządu, odmawiającej przyjęcia. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu trzech miesięcy od jego wniesienia i zawiadomić pisemnie odwołującego się o treści uchwały w ciągu 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
12. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.
13. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część z nich jest już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 12 i pozostają członkami Spółdzielni

### **Rozdział 3. Rejestr członków**

#### **§ 10**

1. Zarząd Spółdzielni lub osoba przez niego upoważniona prowadzi w formie pisemnej/w formie elektronicznej rejestr członków zawierający:
  - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę;
  - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
  - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
  - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
  - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących w lokalu, o którym mowa w punkcie 2;
  - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email;
  - 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1;
  - 8) zmiany danych określonych w punktach 1-7;
  - 9) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków;
  - 10) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania oraz podstawę prawną.

Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr w obecności pracownika Spółdzielni

### **Rozdział 4. Ustanie członkostwa.**

#### **§ 11**

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu mieszkalnego;
- 2) śmierci osoby fizycznej lub ustania osoby prawnej;
- 3) zaistnienia okoliczności, o których mowa w § 13;
- 4) likwidacji Spółdzielni.

#### **§ 12**

##### Wystąpienie za wypowiedzeniem

1. Członek Spółdzielni będący właścicielem może w każdym czasie wystąpić z niej za wypowiedzeniem.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka Spółdzielni termin wypowiedzenia może być skrócony przez Zarząd do jednego dnia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Członek może cofnąć wypowiedzenie przed jego rozpatrzeniem przez Zarząd Spółdzielni.

#### **§ 13**

##### Skreślenie

1. Członka zmarłego skreśla Zarząd Spółdzielni z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
3. W przypadkach określonych w ust. 1 i 2 Zarząd stwierdza wymienione okoliczności na posiedzeniu i dokonuje stosownego wpisu w rejestrze członków.

Ustanie członkostwa z mocy prawa

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
  - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
  - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu zgodnie z § 22.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały, chyba że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.
3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
4. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
5. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 09.09.2017r. nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.
6. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1-5 Zarząd Spółdzielni na podstawie dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.

**Rozdział 5. Prawa i obowiązki członków**

Członek Spółdzielni ma prawo:

- 1) prawo używania przez czas nie określony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, uzyskanego na podstawie umowy,
- 2) prawo żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługiwało mu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 3) prawo żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługiwało mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
- 4) prawo uzyskania odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową o budowę tego lokalu,
- 5) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
- 6) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków do organów statutowych w sprawach związanych z jej działalnością,
- 7) czynne i bierne prawo wyborcze o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
- 8) prawo przeglądania w lokalu siedziby Spółdzielni:
  - sprawozdań rocznych i bilansu oraz protokołów lustracji,
  - własnych akt członkowskich,

- uchwał Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej, z wyłączeniem uchwał w sprawach indywidualnych nie dotyczących zainteresowanego członka,
  - protokołów z Walnego Zgromadzenia,
  - protokołów posiedzeń Rady Nadzorczej z wyłączeniem uchwał w sprawach indywidualnych nie dotyczących zainteresowanego członka,
  - protokołów z posiedzeń Zarządu Spółdzielni z wyłączeniem spraw indywidualnych nie dotyczących zainteresowanego członka,
  - wniosków i uchwał, w ramach posiadanych kompetencji z wyłączeniem spraw indywidualnych nie dotyczących zainteresowanego członka,
- 9) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 10) prawo uzyskania od organów Spółdzielni informacji o działalności Spółdzielni i jej wynikach,
  - 11) prawo żądania kalkulacji wysokości opłat za używanie lokalu,
  - 12) prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
  - 13) prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa oraz zasadności zmiany opłat,
  - 14) prawo zaskarżania do sądu zmiany wysokości opłat,
  - 15) prawo osobistego składania wyjaśnień na posiedzeniach organów rozpatrujących jego sprawę wskutek odwołania,
  - 16) prawo do ujawniania w księdze wieczystej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
  - 17) prawo do uzyskiwania zaświadczeń o zajmowanym lokalu,
  - 18) prawo otrzymywania bezpłatnie odpisu statutu i regulaminów,
  - 19) prawo otrzymywania odpłatnie kserokopii uchwał organów Spółdzielni z wyłączeniem uchwał w sprawach indywidualnych nie dotyczących zainteresowanego członka,
  - 20) prawo otrzymywania odpłatnie protokołów obrad organów Spółdzielni oraz prawo otrzymywania odpłatnie kserokopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych,
  - 21) prawo otrzymywania odpłatnie kserokopii faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z tym że Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. W takim przypadku odmowa powinna być wyrażona na piśmie, zaś członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do Sądu Rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy (art. 18 § 3 Prawa spółdzielczego).
  - 22) Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

#### § 16

1. Zasady wglądu do dokumentów oraz otrzymywania odpisów i kserokopii dokumentów uchwała Rada Nadzorcza w formie regulaminu.
2. Rada Nadzorcza uchwała stawkę odpłatności za 1 stronę odpisu lub kserokopii dokumentu, którą pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.

#### § 17

Członek Spółdzielni ma obowiązek:



1. wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego umową,
2. pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach odrębnych dla czynności podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości,
3.
  - 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 przez uiszczanie opłat.
  - 2) Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.
  - 3) Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniem statutu. Od członka będącego właścicielem lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, Spółdzielnia może żądać wpłat na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.
  - 4) Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych nieruchomościach znajdujących się na terenie Spółdzielni. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.
  - 5) Za opłaty, o których mowa w ppkt 1-4 solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu, odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkania lub faktycznego korzystania z lokalu.
  - 6) Opłaty, o których mowa w ppkt 1-4 wnosi się co miesiąc z góry do 20 dnia miesiąca. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić na żądanie członka, właściciela lokalu nie będącego członkiem lub osoby, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu kalkulację opłat za lokal.
  - 7) Opłaty, o których mowa w pkt.1- 4 przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
4. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia spółdzielczego i jego ochronę oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,

5. stosować się do postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni oraz przestrzegać zasad współżycia społecznego,
6. uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
7. zawiadomić niezwłocznie Spółdzielnię o zmianach danych w deklaracji członkowskiej oraz mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią,
8. wywiązywać się terminowo ze wszystkich zobowiązań na rzecz Spółdzielni, w tym uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu, uiszczać opłaty co miesiąc z góry do ... dnia każdego miesiąca,
9. bieżącego zawiadomienia Spółdzielni i składania oświadczeń o zmianie ilości zamieszkałych osób w zajmowanym lokalu mieszkalnym, nie później niż w ciągu 7 dni od daty zaistniałej zmiany pod rygorem skutków prawnych,
10. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, osoba korzystająca z lokalu lub pomieszczenia dodatkowego jest obowiązana udostępnić lokal (pomieszczenie dodatkowe) w celu usunięcia awarii,
11. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robot po wcześniejszym uzgodnieniu terminu,
12. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek zobowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie stałego adresu. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu, uważa się za doręczone prawidłowo i mają moc prawną doręczenia.

### **III. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze**

#### § 18

1. Wnioski członków kierowane do Zarządu winny być rozpatrzone w ciągu 2 miesięcy.
2. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie w ciągu 3 miesięcy od jego wniesienia, a następnie doręczyć odwołującemu w terminie 14 dni od daty podjęcia uchwały, odpis uchwały wraz z uzasadnieniem.
3. Od uchwały Rady Nadzorczej, podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje w ciągu 14 dni od daty jej otrzymania na piśmie wraz z uzasadnieniem – prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia.
4. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone, co najmniej na 30 dni przed zwołaniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Odpis uchwały Walnego Zgromadzenia doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia może być zaskarżona do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub statutem. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione do sądu w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, a jeśli wnosi je członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu w ciągu sześciu tygodni od powzięcia przez członka wiadomości o uchwale, lecz nie później niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Organ Spółdzielni powołany do rozpatrzenia odwołania powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeśli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
7. Jeżeli uchybienie terminu nastąpiło z przyczyn leżących po stronie organów Spółdzielni, wnioski członków będą rozpatrzone niezależnie od upływu w/w terminów.
8. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
9. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.

## IV. Formy zaspokajania potrzeb lokalowych

### Rozdział 1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

#### § 19

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa, a Spółdzielnią umowy o ustanowienie tego prawa. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
5. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

#### § 20

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
2. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania a także przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość jego opłat na rzecz Spółdzielni członek zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego dla lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno -budowlanego realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 tej ustawy.

#### § 21

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy, będących zobowiązaniami Spółdzielni z tytułu realizacji zadania inwestycyjnego obejmującego dany lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem ppkt 2,
  - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu w części przypadającej na jego lokal, a podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa,
  - 3) spłaty zadłużeń z tytułu opłat, o których mowa w § 17 ust. 3 pkt 1 statutu związanych z eksploatacją i utrzymaniem mienia Spółdzielni.

2. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, to wpłacie podlega przypadająca na ten lokal część umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa.

3. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

## § 22

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.

2. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;

2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;

3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;

4) określenie położenia, powierzchni lokalu oraz ewentualnych pomieszczeń przynależnych;

5) pouczenie, że koszty zadania inwestycyjnego, przypadające na poszczególne lokale oraz wysokość wkładów mieszkaniowych ustala się dwuetapowo: wstępnie – przy podpisywaniu umowy o budowę lokalu, ostatecznie – po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, które winno nastąpić w ciągu 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

6) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.

## § 23

Osoba, o której mowa w § 22, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w umowie, o której mowa w § 22, w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w § 22, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

## § 24

1. Koszty budowy lokali mieszkalnych a tym samym i wielkość wkładu mieszkaniowego ustala się dwuetapowo:

1) wstępnie – przy podpisywaniu umowy przez Spółdzielnię z członkiem o budowę spółdzielczego lokatorskiego lokalu,

2) ostatecznie – po końcowym rozliczeniu z wykonawcami i bankiem.

2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

## § 25

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

## **Podrozdział 1. Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.**

### § 26

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa w przypadku:
  - a) śmierci osoby, której przysługuje prawo do lokalu, chyba że prawo przysługuje małżonkom;
  - b) orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu.
2. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu członek oraz mieszkające w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego ani pomieszczenia zastępczego.
3. Spółdzielnia reprezentowana przez Zarząd może wystąpić do sądu z żądaniem orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku:
  - a) zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 17 ust. 3 pkt. 1, za okres co najmniej 6 miesięcy,
  - b) rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo
  - c) niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.
4. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 17 ust. 3 pkt. 1, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji, członek Spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.
5. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
6. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 3, 4 i 5, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 5, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
7. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem ust. 8, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z Regulaminem, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu na stronie internetowej, w gablotach budynków wielolokalowych oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
8. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i zgłoszenia się osób bliskich określonych w § 29 ust. 1 i 2, Spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu nie później niż w ciągu roku od dnia opróżnienia lokalu, jeżeli osoby bliskie nie złożyły zapewnienia nabycia lokalu.
9. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
  - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
  - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
10. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie § 26 ust. 7, Spółdzielnia

zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w § 23.

11. Przez wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu rozumie się wartość rynkową określoną na podstawie sporządzonego operatu szacunkowego.

12. W przypadku, o którym mowa w ust. 10, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:

1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;

2) opróżnienie lokalu, chyba, że członek Spółdzielni zawierający umowę na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.

13. W przypadku, o którym mowa w ust. 12 pkt. 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 17 ust. 4, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

14. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 10, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

15. Przez określone w ust. 14 wniesienie wkładu mieszkaniowego rozumie się również przedstawienie przez zobowiązanego rozliczenia z wszystkimi uprawnionymi do zwrotu wkładu określonymi w ust. 10.

16. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

17. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

## **Podrozdział 2. Roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.**

### § 27

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnienie, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 17 ust. 4.

### § 28

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

2. Postanowienie to nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

3. Małżonek, o którym mowa w ust. 1, w umowie przeniesienia własności zobowiązuje się do dokonania rozliczeń bezpośrednio z ewentualnymi spadkobiercami.

### § 29

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w innych przypadkach, o których mowa w Statucie, roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje jego osobom bliskim.
2. Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
3. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub w przydziale lokalu.
4. W przypadku śmierci osoby będącej stroną umowy o budowę lokalu, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą będącą stroną umowy o budowę lokalu zamieszkać w tym lokalu, przysługuje roszczenie o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu. Osoba ta staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę zmarłą.
5. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni, o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 17 ust. 4.
6. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
7. Roszczenie, o którym mowa w ust. 6, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

### § 30

Ulepszenia w lokalu wykonane przez członka bez zgody Spółdzielni, członek obowiązany jest usunąć po przedstawieniu przez Spółdzielnię takiego żądania w wyznaczonym terminie, a w wypadku zaniechania usunięcia tych ulepszeń, zostaną one usunięte przez Spółdzielnię. Koszt usunięcia zostanie potrącony przez Spółdzielnię ze zwracanego wkładu mieszkaniowego.

### § 31

Spółdzielnia w miarę możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań członków posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

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

### § 32

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 7 ust. 12. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

#### § 33

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

#### § 34

Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

#### § 35

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.
3. W razie śmierci członka uprawniony spadkobierca powinien przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku, a jeżeli postępowanie sądowe o to stwierdzenie nie zostało zakończone złożyć dowód jego wszczęcia.

#### § 36

W wypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 17 ust. 4, 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, Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej występuje do sądu z pozwem, w którym może żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

#### § 37

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



3. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu osoba, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od daty wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego ani pomieszczenia zastępczego.
4. Opróżnienie i przekazanie lokalu Spółdzielni jest warunkiem wypłaty wartości wkładu budowlanego albo jego części.

#### § 38

1. W wypadku, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 37 ust. 2 statutu Spółdzielni oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

#### § 39

Do egzekucji z nieruchomości stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji nieruchomości.

#### § 40

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia mieszkaniowa jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
  - a) spłaty przypadających na ten 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 § 17 ust. 4,
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 2 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### § 41

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

#### § 42

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

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

#### § 43

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa, o której mowa w ust.1, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać w szczególności:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
  - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
  - 5) określenie tytułu prawnego do gruntu;
  - 6) rodzaj własności gruntów;
  - 7) terminy wpłat wkładu budowlanego;
  - 8) termin ostatecznego rozliczenia kosztów budowy lokalu;
  - 9) termin ustanowienia na rzecz osoby, o której mowa w ust. 1, odrębnej własności lokalu;
  - 10) wskazanie strony ponoszącej koszty związane z ustanowieniem odrębnej własności lokalu, w tym opłaty notarialne, koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej.

#### § 44

1. Koszty budowy lokali ustala się dwuetapowo:
  - 1) wstępnie – przy podpisywaniu umowy przez Spółdzielnię z osobą, o której mowa w § 43 ust. 1, o budowę lokalu,
  - 2) ostatecznie – po końcowym rozliczeniu z wykonawcami i bankiem, jednak nie później niż w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
2. Wkład budowlany odpowiada całości kosztów budowy ustalonych po ostatecznym rozliczeniu zadania inwestycyjnego a przypadających na dany lokal.
3. Terminy wpłat wkładu budowlanego reguluje umowa, o której mowa w § 43 ust. 1.

#### § 45

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 43 ust. 1, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
3. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.

#### § 46

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, której przysługuje ekspektatywa własności. Wypowiedzenie

umowy może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią inaczej w umowie.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, której przysługuje ekspektatywa własności lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 43 Statutu Spółdzielni, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

#### § 47

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, której przysługuje ekspektatywa własności, odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Na żądanie członka Spółdzielni ustanawia prawo odrębnej własności również w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, która podpisała umowę o budowę lokalu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
4. Ustanowienie odrębnej własności może nastąpić tylko na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
5. Przez ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia przenosi na rzecz osób, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, pomieszczenia przynależne, choćby do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal np. piwnice, strych, garaż oraz udział w nieruchomości wspólnej stanowiący grunt, części budynku i urządzeń, nie służących wyłącznie do użytku właściciela o łącznej wartości wkładu budowlanego wniesionego przez te osoby.
6. Osoby, które ubiegają się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, poprzez podpisanie umowy przyjmują zobowiązanie do ponoszenia opłat zgodnie z § 17 ust. 4 Statutu.

#### § 48

Ustalenia wymienione powyżej mają zastosowanie także do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami ubiegającymi się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w budynkach zakupionych przez Spółdzielnię.

#### § 49

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nimi udziałami w nieruchomości. W takim przypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem stosownie do postanowień umowy.

#### § 50

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### § 51

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

#### § 52

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

#### § 53

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.
2. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości. Skutecznego zawiadomienia dokonuje się poprzez wrzucenie kopii zawiadomienia do skrzynek oddawczych właścicieli lokali.
3. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy o własności lokali.
4. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.
5. Umowa, o której mowa w ust. 2 może być zawarta w formie ustnej lub pisemnej.
6. Potencjalna możliwość korzystania przez właścicieli lokali z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania jest traktowana jako zawarcie umowy między Spółdzielnią, a właścicielami i zobowiązuje właścicieli do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości.
7. Nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu określa Rada Nadzorcza w uchwałach.

#### § 54

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24<sup>1</sup> i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.

3. Przez czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w zakresie ust. 2 rozumie się wyłącznie:
  - 1) dysponowanie nieruchomością na cele budowlane;
  - 2) zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej;
  - 3) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzanie tym lokalem oraz zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego;
  - 4) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej;
  - 5) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej.
4. Przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, art. 24<sup>1</sup> i art. 26 ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali, o której mowa w ust. 2, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
5. Odpowiednie stosowanie przepisów ustawy o własności lokali określonych w ust. 2 nie narusza kompetencji organów Spółdzielni.
6. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.
7. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

#### § 55

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Spółdzielnia wyłącznie w przypadku:
  - 1) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a także
  - 2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki z funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
4. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 14 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym zaistniały okoliczności, o których mowa w ust. 3.
5. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.
6. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości, o której mowa w ust. 3.
7. Właściciele lokali nie są uprawnieni do innych roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.

## **Rozdział 4. Wynajem, sprzedaż i zamiana lokali**

### § 56

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale osobom fizycznym lub prawnym. Do wynajmu lokali stosuje się odpowiednie przepisy prawa.
2. Najemcy lokalu nie przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

### § 57

Spółdzielnia może dokonywać sprzedaży lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu - w formie przetargu lub licytacji - znajdujących się w budynkach własnych lub budynkach zakupionych w tym celu.

### § 58

Dochody z prowadzonej działalności gospodarczej, wymienionej w § 56 i § 57 statutu Spółdzielni są zagospodarowywane zgodnie z planami finansowo-gospodarczymi Spółdzielni zatwierdzanymi przez Radę Nadzorczą.

## **V. Organy Spółdzielni**

### § 59

Organami Spółdzielni są:

1. Walne Zgromadzenie,
2. Rada Nadzorczą,
3. Zarząd.

### **A. Walne Zgromadzenie**

#### § 60

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście albo przez pełnoletniego pełnomocnika
3. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
4. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
5. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
6. Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez obsługę prawną Walnego Zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału w Walnym Zgromadzeniu.
7. Treść pełnomocnictwa musi zawierać:
  - a) imię i nazwisko mocodawcy,
  - b) adres, z którego wywodzi swoje członkostwo w Spółdzielni,
  - c) imię i nazwisko pełnomocnika,
  - d) numer PESEL pełnomocnika,
  - e) datę wydzielonej części Walnego Zgromadzenia, w której będzie uczestniczył pełnomocnik,
  - f) datę udzielenia/sporzędzenia pełnomocnictwa,
  - g) czytelny podpis.
8. Lista pełnomocnictw z danej części podlega odczytaniu po rozpoczęciu określonej części Walnego Zgromadzenia.
9. Pełnomocnicy, którzy przybyli po odczytaniu listy pełnomocnictw nie mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu.

10. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach Spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.
11. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
12. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu przedstawiciela. Przedstawiciel ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
13. Pełnomocnik, o którym mowa w ust. 2 lub przedstawiciel, o którym mowa w ust. 12 nie mogą reprezentować swojego mocodawcy jako kandydata w wyborach do Rady Nadzorczej.

#### § 61

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni,
- 2) wybór, odwoływanie i zawieszanie w czynnościach członków Rady Nadzorczej,
- 3) odwoływanie członków Zarządu,
- 4) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 5) podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
- 6) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości,
- 8) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągnąć oraz podejmowanie uchwał o rozpoczęciu nowej działalności gospodarczej,
- 9) podejmowanie uchwał o utworzeniu funduszków w Spółdzielni, nie wymienionych w Statucie oraz ustalanie wysokości funduszu nagród,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni z inną spółdzielnią i podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 11) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 12) uchwalanie zmian Statutu,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku spółdzielczego lub wystąpienia z niego,
- 14) upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego lub spółki prawa handlowego,
- 15) wybór delegatów na zjazd związku bądź podmiotów gospodarczych, w których Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 16) uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej.

#### § 62

1. Walne Zgromadzenie zwoływane jest przez Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego, a jego przedmiotem obrad są m.in. kwestie określone w § 61 Statutu (zwyczajne Walne Zgromadzenie).
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd w każdym czasie (Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie).
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie (Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie) także na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej jednej piątej, nie mniej jednak niż trzech członków.

4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadku wskazanym w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

#### § 63

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się członków, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz Krajową Radę Spółdzielczą.
2. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. 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. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 3, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

#### § 64

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w Statucie, za wyjątkiem uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
4. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że Statut lub ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje większość kwalifikowaną. Większość kwalifikowana wymagana jest:



- 1) 3/4 – dla podjęcia uchwały o likwidacji Spółdzielni i przywrócenia działalności Spółdzielni w przypadku postawienia jej w stan likwidacji w trybie art. 113 § 1 pkt 3 Prawa spółdzielczego,
  - 2) 2/3 – dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu, połączeniu Spółdzielni z inną spółdzielnią, podziale Spółdzielni, odwołaniu członka Rady Nadzorczej lub członka Zarządu.
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem odwołania członków Zarządu. Na żądanie 1/3 liczby obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad, z wyłączeniem wyboru prezydium Walnego Zgromadzenia.
  6. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez Przewodniczącego i Sekretarza.
  7. Protokoły obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd Spółdzielni przechowuje przez okres co najmniej dziesięciu lat.

#### § 65

Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.

#### § 66

Tryb prowadzenia obrad Walnego Zgromadzenia określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

### **B. Rada Nadzorcza**

#### § 67

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

#### § 68

1. Rada Nadzorcza składa się z 3 – 5 członków, wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat. Członkowie Rady Nadzorczej pełnią swoje funkcje społecznie, przy czym członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń w wysokości 60% minimalnego wynagrodzenia za pracę brutto, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Do Rady Nadzorczej nie mogą być wybrani członkowie Spółdzielni pozostający ze Spółdzielnią w sporze sądowym.
4. Do Rady Nadzorczej nie mogą być wybrani członkowie mający wobec Spółdzielni zadłużenie z jakiegokolwiek tytułu.
5. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez Członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
6. Po upływie kadencji ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą być do niej wybrani ponownie, przy czym nie można być Członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.
7. Kadencja Członka Rady Nadzorczej trwa od zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, na którym został on wybrany, do zwyczajnego Walnego Zgromadzenia odbytego po trzech latach od wyborów, z tym, że w przypadku całej nowo wybranej Rady Nadzorczej przez pierwsze dwa lata trwania kadencji co roku drogą losowania dokonany jest

Walnym Zgromadzeniu ustępuje 1/3 (w zaokrągleniu w górę do pełnej osoby) Członków Rady Nadzorczej, a na ich miejsce Walne Zgromadzenie wybiera nowych Członków Rady Nadzorczej. Po upływie trzyletniej kadencji spośród Członków Rady Nadzorczej ustępują ci Członkowie Rady Nadzorczej, którym upłynął trzyletni okres kadencji.

#### § 69

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych Spółdzielni,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
    - a) badanie okresowe sprawozdań Zarządu, sprawozdań finansowych oraz dokonywanie wyboru audytora,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości, nabycia zakładu, przyjęcia w administrację budynków nie stanowiących własności Spółdzielni,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji społecznych i gospodarczych oraz występowania z nich,
  - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 6) wybór lub powoływanie i zawieszanie w czynnościach członków Zarządu,
  - 7) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu w ramach postępowania wewnątrzspółdzielczego,
  - 8) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 9) opiniowanie sprawozdań i projektów uchwał przedkładanych przez Zarząd Walnemu Zgromadzeniu,
  - 10) podejmowanie uchwał w związku z wynikami lustracji,
  - 11) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań, zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 12) uchwalanie zasad rozliczeń kosztów inwestycji na poszczególne lokale oraz zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni,
  - 13) podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia i wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni,
  - 14) uchwalanie regulaminu Zarządu, regulaminu używania lokali i zasad porządku domowego, a także innych regulaminów w sprawach nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia,
  - 15) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu i reprezentowanie Spółdzielni w tych czynnościach,
  - 16) reprezentowanie Spółdzielni w sprawach o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia, wniesionych przez Zarząd.
2. Do reprezentowania Spółdzielni w sprawach wymienionych w ust. 1 pkt 15 i 16 uprawnieni są łącznie dwaj członkowie Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może żądać od członków Zarządu i pracowników Spółdzielni sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
4. Członkowie Rady Nadzorczej, z upoważnienia Rady, mogą być uprawnieni do uczestniczenia w prowadzonych lustracjach Spółdzielni.
5. Rada Nadzorcza rozpatruje opinie i wnioski zgłaszane jej przez członków Spółdzielni.

#### § 70

1. Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym wybiera co roku ze swego grona przewodniczącego, zastępcę i sekretarza oraz powołuje w głosowaniu jawnym komisję rewizyjną, ustalając zakres jej działania.
2. Przewodniczący Rady Nadzorczej, jego zastępca i sekretarz stanowią Prezydium Rady, które organizuje jej prace.
3. Członek Rady Nadzorczej nie może być pełnomocnikiem Zarządu Spółdzielni ani pozostawać w związku małżeńskim czy stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu w linii bocznej z członkami Zarządu.
4. Członek Rady Nadzorczej nie może zajmować się działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni.

#### § 71

Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w głosowaniu jawnym lub tajnym. Wybór członków Prezydium Rady wymaga głosowania tajnego.

#### § 72

Tryb obradowania i podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

### **C. Zarząd**

#### § 73

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w statucie dla innych organów Spółdzielni należy do Zarządu.

#### § 74

1. Zarząd liczy od 2 do 3 członków.
2. Odwołanie członków Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia i podejmowane jest większością 2/3 głosów Walnego Zgromadzenia przy obecności co najmniej 1/2 członków Spółdzielni.
3. Członek Zarządu może być w każdej chwili zawieszony w czynnościach przez Radę Nadzorczą w przypadku zajmowania się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni. W takim przypadku Rada Nadzorcza wyznacza członkowi Zarządu termin 30 dni do usunięcia przyczyn zawieszenia. Po bezskutecznym upływie tego terminu Rada Nadzorcza może wnioskować do najbliższego Walnego Zgromadzenia o odwołanie członka Zarządu, prowadzącego działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Zawieszenie musi zawierać pisemne uzasadnienie.
4. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium, z zachowaniem ust. 2; w tym przypadku nie stosuje się postanowienia § 64 ust. 1.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. Za udział w posiedzeniach Zarządu, bez względu na ich liczbę, członek Zarządu otrzymuje ryczałtowe miesięczne wynagrodzenie w wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu.

#### § 75

1. Decyzje Zarządu podejmowane są kolegialnie w formie uchwał.

2. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych. Z zakresu czynności, o których mowa w ust. 2, wyłączone są decyzje w następujących sprawach, które wymagają kolegialnej decyzji Zarządu:
  - 1) sprawy członkowsko-mieszkaniowe,
  - 2) sprawy inwestycji mieszkaniowych i towarzyszących,
  - 3) zaciąganie kredytów oraz zobowiązań powyżej kwoty ustalonej przez Radę Nadzorczą,
  - 4) nabywanie, zbywanie i likwidacja środków trwałych,
  - 5) projekty uchwał i sprawozdań, które mają być przedstawione Radzie Nadzorczej lub Walnemu Zgromadzeniu,
  - 6) ustalanie wynagrodzeń pracowników Spółdzielni i wprowadzanie regulaminów związanych z prawem pracy.

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

##### § 76

Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku mandat delegowanego do Zarządu członka Rady zostaje czasowo zawieszony.

##### § 77

1. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz podmiotów prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
3. Za działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni uznaje się również zatrudnienie, prowadzenie działalności gospodarczej, posiadanie udziałów lub akcji oraz pełnienie funkcji w organach podmiotów, w tym podmiotów gospodarczych, które dostarczają towary lub świadczą usługi na rzecz Spółdzielni. Powyższe postanowienie nie dotyczy posiadania akcji dopuszczonych do publicznego obrotu przez Komisję Papierów Wartościowych i Giełd.
4. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, określonego w ust. 3, i podjęcia przez Radę Nadzorczą uchwały o zawieszeniu członka w pełnieniu czynności, najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

##### § 78

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni, kierownikami bieżącej działalności Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub pełnomocnikami Zarządu w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

##### § 79

Członek Zarządu lub Rady Nadzorczej winien czynu lub zaniechania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę, odpowiada za nie osobiście.

#### § 80

Członek Zarządu i członek Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba że nie ponosi winy.

#### § 81

1. W czasie obrad Rady Nadzorczej i Zarządu – o ile przewidywany czas ich trwania przekracza 4 godziny – mogą być wydawane posiłki.
2. W czasie wszelkich czynności wykonywanych przez członków Rady Nadzorczej i Zarządu – niezależnie od czasu ich trwania – należy wydawać napoje chłodzące i gorące w zależności od pory roku.

#### § 82

Środki na pokrycie kosztów związanych z udziałem w pracach Rady Nadzorczej i Zarządu powinny być przewidziane w rocznych planach Spółdzielni z obciążeniem kosztów działalności Zarządu.

### **VI. Gospodarka Spółdzielni**

#### § 83

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści swoim członkom.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

#### § 84

1. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Sprawozdania roczne łącznie z rachunkami wyników, sprawozdaniem finansowym i opinią rewidenta (jeśli jest wymagana) wyklada się w siedzibie Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nimi.

#### § 85

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 4) fundusz remontowy.
2. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze celowe, a w szczególności:
  - 1) fundusz inwestycyjny,
  - 2) zakładowy fundusz mieszkaniowy,
  - 3) zakładowy fundusz socjalny,
  - 4) fundusz nagród.

### **VII. Postanowienia końcowe**

#### § 86

1. Niniejszy Statut został uchwalony w dniu 14-06-2018 r.
2. Zmiana Statutu następuje bądź przez uchwalenie nowego brzmienia poszczególnych zapisów (postanowień), bądź przez uchwalenie całości zaktualizowanego Statutu. Statut i jego zmiany obowiązują od daty zarejestrowania przez Sąd.
3. Istniejące w dniu zmiany Statutu prawa majątkowe członków Spółdzielni będą oceniane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### § 87

Zmiany wprowadzone do Statutu nie mogą ograniczać uprawnień majątkowych członków, nabytych na podstawie poprzednich postanowień statutu, chyba że taki skutek wynika z przepisów ustawy.