



# **STATUT**

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

**„BLOK”**

**W POZNANIU**

**Poznań, czerwiec 2018 roku**

**Po zmianach z dnia 17 czerwca 2024 roku**

## SPIS TREŚCI

### CZEŚĆ OGÓLNA

- I. Postanowienia ogólne (§ 1 – §5<sup>2</sup>)
- II. Członkowie (§ 6 - § 9)
- III. Prawa i obowiązki członków (§ 10 - § 11)
- IV. Wkłady (§ 12 -§ 13 )
- V. Zasady ustalania wysokości wkładów budowlanych oraz zasady ich rozliczania (§ 14 - § 22)
- VI. Ustanie członkostwa (§ 23 - § 28)
- VII. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze (§ 29)
- VIII. Organy Spółdzielni (§ 30 - § 59)
- VIII.1. Postanowienia ogólne (§ 30 - § 32)
- VIII.2. Walne Zgromadzenie (§ 33 - § 41<sup>3</sup>)
- VIII.3. Rada Nadzorcza (§ 42 - § 52<sup>1</sup>)
- VIII.4. Zarząd (§ 53 - § 57)
- VIII. 5. Zebrania Grup Członkowskich ( §58 – 59) skreślony

### CZEŚĆ SZCZEGÓŁOWA

- IX. Tytuły prawne do lokali (§ 60-86a)
- IX.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego (skreślony)
- IX.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (§ 67 - § 76)
- IX.3. Odrębna własność lokalu (§ 77 -§ 84<sup>1</sup>)
- IX.4. Najem lokali (§ 85 - § 86)
- IX.5. Sprzedaż lokali (§ 86a)
- X. Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych członków (§ 87- § 92)
- X.1. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków (§ 87-§88)
- X.2. Zamiana mieszkań (§ 89-§ 92)
- XI. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali (§ 93 - § 107)
- XI.1. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (skreślony) ( §101- §103)
- XI.2. Przenoszenie własności lokali, do których przysługują członkom spółdzielcze prawa do lokali
- XI.2.1. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego (§ 104-§105)
- XI.2.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (§106-§107)
- XII. Opłaty za używanie lokali (§ 108 - § 112)
- XIII. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu (§ 113 - § 115)
- XIV. Gospodarka Spółdzielni (§ 116 - § 119)
- XV. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna (§ 119<sup>1</sup>)
- XVI. Postanowienia przejściowe i końcowe (§ 120 - § 122)

## STATUT

### I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### § 1.

Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „BLOK”, zwana dalej Spółdzielnią.

#### § 2.

Siedzibą Spółdzielni jest Poznań.

#### § 3.

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (zwanej dalej „Ustawą”) i innych ustaw oraz niniejszego Statutu.

#### § 4.

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

#### § 5.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (41.10.Z),
  - 2) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (68.10.Z),
  - 3) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (68.20.Z),
  - 4) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (68.32.Z).
2. Przedmiot działalności określony w ust. 1 Spółdzielnia realizuje poprzez:
  - 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni,
  - 2) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność lub współwłasność Członków Spółdzielni,
  - 3) *skreślony*
  - 4) *skreślony*
  - 5) budowanie 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,
  - 6) wynajmowanie lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność Spółdzielni,
  - 7) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej oraz sportowo-rekreacyjnej,
  - 8) zarządzanie lub administrowanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,

- 9) prowadzenie innej działalności gospodarczej związanej bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, o którym mowa w § 4,
- 10) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 11) prowadzenie działalności inwestycyjnej, zaciąganie kredytów na realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych.

#### §5<sup>1</sup>.

1. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych dla realizacji zadań określonych w §5 ust. 2 Statutu.
2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów lub akcji tych organizacji.

#### §5<sup>2</sup>.

1. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celach określonych w §5 ust. 2 pkt 5-6 Statutu.
2. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
3. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 1 i 2 powyżej, jest Walne Zgromadzenie.

## II. CZŁONKOWIE

#### § 6.

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i osoby prawne.
2. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, zgodnie z Ustawą ,w tym;
  - 1) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 2) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, tzw. „ekspektatywą własności”
3. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
4. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności.
5. Członkostwo w Spółdzielni powstaje na zasadach przewidzianych w Ustawie, w tym z chwilą:
  - 1) nabycia ekspektatywy własności;
  - 2) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
6. Postanowienia §6 ust. 2 i 4 Statutu stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o którym mowa w art. 17<sup>19</sup> Ustawy, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup> Ustawy.
7. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku

uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§7  
(skreślony)

§ 8.

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do osób prawnych ich nazwę, siedzibę i adres siedziby, NIP, liczbę zadeklarowanych i wniesionych do dnia 9 września 2017 roku udziałów, wniesiony wkład, zmiany danych w tym zakresie oraz datę powstania i ustania członkostwa.
2. Dostęp do danych zawartych w rejestrze członków mają jedynie osoby uprawnione do przeglądania rejestru członków, tj. członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni.

§9  
(skreślony)

### III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 10.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, jednakże bierne prawo wyborcze nie przysługuje osobom fizycznym nie mającym pełnej zdolności do czynności prawnych,
  - 2) prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu,
  - 3) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Ustawie i Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 4) prawo żądania, w trybie określonym w Ustawie oraz Statucie, zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
  - 5) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w Ustawie i Statucie,
  - 6) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w Ustawie i Statucie,
  - 7) prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
  - 8) prawo otrzymania odpisu obowiązującego Statutu oraz wydanych na jego podstawie regulaminów,
  - 9) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni,
  - 10) prawo otrzymania kopii rocznych sprawozdań finansowych, protokołów lustracji, faktur oraz umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
  - 11) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni, z uwzględnieniem przepisów ustawy o ochronie danych osobowych,

- 12) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa oraz w sprawach określonych w Ustawie w sposób i w terminach określonych w Statucie,
  - 13) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń i usług Spółdzielni,
  - 14) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
  - 15) *skreślony*
  - 16) prawo żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 17) prawo modernizowania oraz wyposażenia i wykończenia lokalu według indywidualnych potrzeb, gustów i możliwości, na warunkach uzgodnionych ze Spółdzielnią,
  - 18) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 19) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  - 20) korzystanie z innych praw określonych w Statucie.
2. Koszty wydania kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 9 i 10 powyżej ponosi członek występujący o te kopie. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
  3. Odpisy Statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.
  4. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 9-11 powyżej, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopię chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 7 (siedem) dni.
  5. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa udzielana jest na piśmie wraz z uzasadnieniem. 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 (siedmiu) dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

## § 11.

Członek Spółdzielni zobowiązany jest:

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów,
- 2) *skreślony*
- 3) wnieść wkład budowlany,
- 4) *skreślony*
- 5) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 6) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni w częściach przypadających na dany lokal,
- 7) zawiadamiać Spółdzielnię w terminie 14 dni o zmianie danych osobowych, adresowych oraz o innych zmianach mających wpływ na wysokość naliczanych opłat za używanie lokalu, a także informować Spółdzielnię o aktualnym adresie jeśli członek nie

- zamieszkuje w lokalu, do którego przysługuje mu spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu,
- 8) korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię, utrzymywać lokal w należyтым stanie technicznym i estetycznym zgodnie z ustalonym w tym zakresie regulaminem,
  - 9) przestrzegać regulaminu porządku domowego i zasad współżycia dobrosąsiedzkiego,
  - 10) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
  - 11) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, na zasadach określonych w Ustawie,
  - 12) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - 13) niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również udostępnić lokal osobom upoważnionym przez Spółdzielnię w celu dokonania kontroli sprawności zainstalowanych urządzeń pomiarowych lub podzielnikowych oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
  - 14) ponosić niezbędne koszty związane z zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a w szczególności:
    - a) koszty podziału geodezyjnego,
    - b) *skreślony*,
    - c) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
    - d) koszty zawarcia umowy notarialnej,
    - e) koszty założenia i wpisu do księgi wieczystej,
  - 15) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni.

#### IV. WKŁADY

##### §12 (*skreślony*)

##### § 13.

1. *skreślony*
2. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego sfinansowana została z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa powyżej, obowiązana jest do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Przez koszty budowy lokalu, o których mowa w ust. 2 powyżej, rozumie się rzeczywiście poniesione przez Spółdzielnię koszty poniesione na dany lokal.
4. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy wskazanej w ust. 2 powyżej zobowiązana jest wnieść w całości wkład budowlany przed zawarciem umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
5. Zasady dotyczące rozliczania wkładów budowlanych na lokale mieszkalne stosuje się odpowiednio do garaży nabytych na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

## V. ZASADY USTALANIA WYSOKOŚCI WKŁADÓW BUDOWLANYCH ORAZ ZASADY ICH ROZLICZANIA

### § 14.

1. *skreślony*
2. *skreślony*
3. *skreślony*
4. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa do lokali dokonuje się w dwóch etapach:
  - 1) wstępnie – na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej. Wstępnie ustalony koszt budowy lokalu jest podstawą do ustalenia terminów i wysokości zaliczek na wkład, do którego wnoszenia jest zobowiązany członek lub osoba, o której mowa w § 13 ust. 2 Statutu. W przypadku zmiany cen w trakcie realizacji inwestycji dopuszcza się korygowanie wstępnie ustalonego kosztu budowy,
  - 2) ostatecznie – po zakończeniu realizacji inwestycji, ale nie później niż 3 (trzy) miesiące od dnia oddania budynku do użytkowania. Podstawą rozliczenia inwestycji są koszty faktycznie poniesione przez Spółdzielnię.
5. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno-finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych zawierających:
  - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
  - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
  - 3) określenie które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy też kosztów bezpośrednich),
  - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali o innym przeznaczeniu, jeśli takie będą budowane w danym budynku mieszkalnym,
  - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które kalkulowane są indywidualnie dla każdego lokalu (np. wyposażenie kuchni, łazienki, podłogi),
  - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych lokali mieszkalnych z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych.
6. Założenia organizacyjno-finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych uchwalane są przez Radę Nadzorczą i stanowią załącznik do umów o budowę lokali zawieranych przez Spółdzielnię z członkiem.
7. Wstępne ustalenia kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa do lokali, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu, zawieranych z członkami wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
8. Zasady rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku uchwała Rada Nadzorcza.
9. Jeżeli wstępnie pobrany wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego w rozliczeniu ostatecznym nadpłata powinna być zwrócona osobom, o których mowa w § 13 ust. 2



Statutu, a jeżeli okaże się niższy – osoby te powinny dokonać wpłaty uzupełniającej w terminie określonym przez Spółdzielnię.

§15  
(skreślony)

§16  
(skreślony)

§ 17.

Osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, zobowiązana jest wpłacić na rzecz Spółdzielni kwotę stanowiącą wartość rynkową tego lokalu.

§18  
(skreślony)

§ 19.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiszczyć uprawnionemu wartość rynkową tego lokalu, po potrąceniu należności z tytułu niewniesionej przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, części 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.
2. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu ustalona w sposób określony w ust. 1 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
3. Rozliczeń z osobami uprawnionymi z tytułu wartości własnościowego prawa do lokalu dokonuje się na dzień wygaśnięcia tego prawa.
4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

§ 20.

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu roszczenie o wypłatę:
  - 1) wkładu budowlanego albo jego części,
  - 2) wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,staje się wymagalne z chwilą opróżnienia, opuszczenia i zdania Spółdzielni lokalu przez byłego członka lub osobę, której przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą.
2. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka powinna być dokonana nie później niż w ciągu 3 (trzech) miesięcy od dnia wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu albo złożenia w Spółdzielni prawomocnego postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku. Jeżeli jednak należność ustalana jest w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
3. Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia z wkładu budowlanego lub z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, wszelkich wierzytelności przysługujących

jej wobec byłego członka z tytułu niewniesionych opłat za używanie lokalu, a także innych należności przysługujących Spółdzielni (np. koszt opróżnienia lokalu, koszt odnowienia zwolnionego lokalu, koszt ustalenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego).

§ 21.

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.
2. Zwrot należnych kwot powinien być dokonany w ciągu 3 (trzech) miesięcy od dnia rozwiązania umowy.

§22  
(skreślony)

## VI. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 23.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na zasadach przewidzianych w Ustawie, w tym z chwilą:
  - 1) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 2) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 3) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
  - 4) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 Ustawy.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 Ustawy. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w Spółdzielni, przepis art. 108 ustawy Prawo spółdzielcze dotyczące członków Spółdzielni stosuje się odpowiednio.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni. Zapis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§23<sup>1</sup>

1. Zmarłego członka skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków Spółdzielni z chwilą ustania jej osobowości prawnej.
3. Skreślenia dokonuje Zarząd na podstawie okoliczności wymienionych w ust. 1 i 2 powyżej.

§24  
(skreślony)

§25  
(skreślony)

§26  
(skreślony)

§27  
(skreślony)

§28  
(skreślony)

## VII. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

### § 29.

1. W postępowaniu wewnątrzspółdzielczym rozpatrywane są sprawy ze stosunku członkostwa oraz sprawy zmiany wysokości opłat. Zasadą postępowania wewnątrzspółdzielczego jest dwuinstancyjność. Pierwszą instancją jest organ, który podjął decyzję w sprawie której dotyczy wniosek.
2. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
3. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrywane przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca od daty wpływu, a w przypadkach skomplikowanych lub wymagających przeprowadzenia szczegółowego postępowania wyjaśniającego, w ciągu 2 (dwóch) miesięcy od daty wpływu. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
4. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa lub w sprawie zmiany wysokości opłat, Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania zawiadomienia i skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
5. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 2 (dwóch) miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
6. W razie nierozpatrzenia wniosku w terminie określonym w ust. 3 i 5 powyżej zobowiązany do tego organ niezwłocznie powiadomi wnioskodawcę o przyczynach opóźnienia i oznaczy nowy termin rozpatrzenia, nie dłuższy jednak niż 1 (jeden) miesiąc.
7. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 (trzydzieści) dni przed jego zwołaniem.
8. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu w terminie 14 (czternastu) dni od dnia jej podjęcia.

9. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 (sześciu) miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
10. Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza i Zarząd mogą uchylić bądź zmienić własne decyzje, jeśli wyjdą na jaw nowe okoliczności faktyczne lub prawne mające istotny wpływ na treść podjętej decyzji.
11. Wniesienie odwołania do organów Spółdzielni powoduje zawieszenie biegu przedawnienia lub terminów zawitych, do dnia zakończenia postępowania wewnątrzspółdzielczego jednakże nie dłużej niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
12. Zawiadomienia i uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być doręczone członkom i osobom zainteresowanym pisemnie: listem poleconym lub za pokwitowaniem lub formie elektronicznej. Doręczenie w formie elektronicznej wymaga wyrażenia uprzedniej, pisemnej zgody adresata w formie tradycyjnej (papierowo).
13. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Pisma zwrócone na skutek niezgłoszenia zmiany adresu bądź spowodowane odmową przyjęcia, mają moc prawną doręczenia.
14. Wszelka korespondencja kierowana do członków Spółdzielni może być doręczana listami zwykłymi lub doręczana poprzez włożenie do skrzynki na listy przez gospodarzy domów bez potwierdzania odbioru, o ile wymóg doręczenia jej listem poleconym lub za pokwitowaniem odbioru nie wynika z niniejszego Statutu lub z obowiązujących przepisów prawa.

## VIII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

### 1. Postanowienia ogólne

#### § 30.

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie
  - 2) Rada Nadzorcza, zwana dalej Radą,
  - 3) Zarząd,
  - 4) *skreślony*.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2-3 powyżej dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów nieposiadających zadłużenia wobec Spółdzielni. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w wyborach uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów na miejscach mandatowych. W przypadku uzyskania przez dwóch lub więcej kandydatów równej liczby głosów na ostatnim miejscu mandatowym zarządza się dodatkowe głosowanie.
4. Uchwały organów Spółdzielni podejmowane są zwykłą większością głosów, o ile Statut lub Ustawa nie stanowi inaczej.
5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy podejmowaniu uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy za i przeciw.

## § 31.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji Członka Zarządu.
2. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą się zajmować interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.  
W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.  
Zarząd w terminie 6 (sześciu) tygodni od dnia podjęcia uchwały powinien zwołać Walne Zgromadzenie w celu podjęcia decyzji o uchyleniu zawieszenia lub o odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej obowiązków, o których mowa w § 108 Statutu, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu tego członka w pełnieniu funkcji w Radzie Nadzorczej. Zarząd w terminie 6 (sześciu) tygodni od dnia podjęcia uchwały powinien zwołać Walne Zgromadzenie w celu podjęcia decyzji o uchyleniu zawieszenia lub o odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.
5. Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba że nie ponosi winy.

## § 32.

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

## 2. Walne Zgromadzenie

## § 33.

1. *skreślony*
2. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
3. Walne Zgromadzenie może zostać podzielone na części z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części walnego zgromadzenia.

## § 34.

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika
2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka w Walnym Zgromadzeniu.
3. Pełnomocnictwo winno zwierać co najmniej imię i nazwisko pełnomocnika, zakres umocowania oraz własnoręczny podpis osoby udzielającej pełnomocnictwa.

4. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
5. Pełnomocnictwo może być złożone w biurze Zarządu Spółdzielni przed Walnym Zgromadzeniem lub przekazane obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisywaniu listy obecności.
6. Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez obsługę Walnego Zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału w Walnym Zgromadzeniu.
7. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwisk mocodawców, ich adresów w zasobach Spółdzielni oraz imion i nazwisk pełnomocników.
8. W porządku obrad Walnego Zgromadzenia uwzględnia się punkt dotyczący odczytania listy pełnomocnictw.
9. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub mający ograniczoną zdolność do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów, kuratorów lub przedstawicieli ustawowych, a osoby prawne – przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
10. Każdy członek ma jeden głos.
11. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, jeżeli Spółdzielnia jest w nim zrzeszona, a także przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszeni goście.

#### § 35.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

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

15) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

§ 36.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 (sześciu) miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej 1/10 liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia składane jest na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne Zgromadzenie w wypadku określonym w ust. 3 powyżej powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 (czterech) tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku niezwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni zwołuje je Związek Rewizyjny, jeżeli Spółdzielnia jest w nim zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
7. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do Związku Rewizyjnego, jeżeli Spółdzielnia jest w nim zrzeszona lub Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

§ 37.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są pisemnie, co najmniej 21 (dwadzieścia jeden) dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia: wszyscy członkowie Spółdzielni, Związek Rewizyjny, jeśli Spółdzielnia jest w nim zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza.
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. Zawiadomienia przekazuje się listami zwykłymi na zgłoszone adresy korespondencyjne bądź doręcza się je poprzez włożenie do skrzynki na listy wszystkim członkom Spółdzielni przez gospodarzy domów bądź innych pracowników Spółdzielni, a także poprzez wywieszenie ogłoszenia w biurze Spółdzielni, na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokalu posiadają członkowie oraz zamieszczenie na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 37<sup>1</sup>.

1. Projekty uchwał i pisemne żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 21 (dwadzieścia jeden) dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i pisemne żądania, o których mowa w ust. 1 powyżej w terminie do 15 (piętnastu) dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały lub pisemnego żądania zgłaszanych przez członków Spółdzielni muszą być poparte przez co najmniej 10 (dziesięciu) członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 (trzy) dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

4. Zarząd jest bezwzględnie zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
5. Uzupelniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni oraz zamieszcza na stronie internetowej Spółdzielni.

#### § 38.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w sposób określony w Ustawie oraz w § 37 Statutu. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków Spółdzielni.
4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów, z zastrzeżeniem zdania następnego.

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 uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.
5. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

#### §39

*(skreślony)*

#### § 40.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Walne Zgromadzenia wybiera prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

#### § 40<sup>1</sup>.

1. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni, następujące komisje:
  - 1) Komisję mandatowo-skrutacyjną w składzie 3 – 5 osób.  
Do zadań komisji należy:
    - a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych – członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych lub pozbawionych zdolności do czynności prawnych,
    - b) sprawdzenie kompletności listy pełnomocnictw udzielonych przez członków Spółdzielni będących osobami fizycznymi,



- c) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
  - d) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.
- 2) Komisję wyborczą w składzie 3 osób.  
Do zadań komisji należy sporządzanie listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej, kandydatów na delegata na Zjazd Związku Rewizyjnego i delegata na Kongres Spółdzielczości (Komisja jest wybierana, gdy porządek obrad przewiduje wybór członków Rady Nadzorczej).
- 3) Komisję wnioskową w składzie 3 osób.  
Do zadań komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad, sporządzenie protokołu oraz ich odczytanie w trakcie Walnego Zgromadzenia.
- a) *skreślony*
  - b) *skreślony*
- 4) Inne komisje w miarę potrzeby.
2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
  3. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
  4. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
  5. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.

#### § 40<sup>2</sup>.

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia zobowiązany jest otworzyć dyskusję, udzielając głosu według kolejności zgłoszeń. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia sporządza listę osób, które chcą zabrać głos i wywołuje osoby te według kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie przeprowadza dyskusję nad każdym porządkiem obrad oddzielnie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 (pięciu) minut.
4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielany poza kolejnością.
5. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź lub wypowiedź nie wnosi nowych treści lub argumentów do prowadzonej dyskusji. W przypadku niezastosowania się osoby zabierającej głos do uwag przewodniczący Zgromadzenia odbiera jej głos.
6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już się wypowiedziała.
7. W sprawach formalnych przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
  - a. sposobu głosowania,
  - b. *skreślony*,
  - c. zakończenia dyskusji,
  - d. zamknięcia listy mówców,
  - e. zamknięcia listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej,
  - f. zarządzenia przerwy.
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 zgłaszanych wniosków oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

§ 40<sup>3</sup>.

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.
3. Każda uchwała podjęta przez Walne Zgromadzenie powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie. Rejestr winien być dostępny w siedzibie Spółdzielni oraz na jej stronie internetowej.

§ 41.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Zgromadzenia.
2. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia odbycia Zgromadzenia.
3. Protokoły i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez okres wskazany w przepisach powszechnie obowiązującego prawa.
5. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia jest utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk (urządzeń audio) lub urządzeń rejestrujących obraz i dźwięk (urządzeń audiowizualnych), o czym członkowie biorący udział w Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

§ 41<sup>1</sup>.

1. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają do Komisji wyborczej członkowie Spółdzielni w terminie ustalonym przez przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.
2. Zgłoszenie kandydatur na członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie do urny z podaniem:
  - a. imienia i nazwiska kandydata
  - b. imienia i nazwiska osoby zgłaszającej.
3. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących:
  - a. zatrudnienia w Spółdzielni,
  - b. prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
  - c. pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
  - d. zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
  - e. liczby kolejnych kadencji w Radzie Nadzorczej.Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
4. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej składają oświadczenia wyrażające zgodę na kandydowanie oraz oświadczenie w przedmiocie niezalegania z jakimikolwiek opłatami na rzecz Spółdzielni na dzień składania oświadczenia.

5. Do zgłoszenia kandydatury członka nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu należy dołączyć jego pisemną zgodę oraz informacje, o których mowa w ust. 3 powyżej.
6. Komisja wyborcza sporządza listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.
7. Członkowie komisji wyborczej i mandatowo-skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
8. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej, z podziałem uwzględniającym postanowienia § 44 ust. 2 Statutu. Głosowanie odbywa się poprzez wrzucenie karty wyborczej do urny w obecności komisji mandatowo-skrutacyjnej.
9. Głosujący może głosować na maksymalnie 11 (jedenastu) kandydatów, nie więcej jednak niż przewidziana liczba mandatów do Rady Nadzorczej, stawiając znak „X” przy imieniu i nazwisku kandydata, na którego głosuje.
10. Głos jest nieważny, jeżeli:
  - a) postawiono więcej znaków „X” niż przewidziana liczba mandatów do Rady Nadzorczej,
  - b) nie postawiono znaku „X” przy imieniu i nazwisku żadnego z kandydatów do Rady Nadzorczej,
  - c) karta wyborcza jest przekreślona.
11. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja mandatowo-skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący komisji ogłasza wyniki głosowania.
12. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się ponowne wybory spośród tych kandydatów.
13. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów, z zastrzeżeniem § 44 ust. 2 Statutu.
14. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w Statucie Spółdzielni.

#### § 41<sup>2</sup>.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. O tym czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka może zdecydować wyłącznie sąd, w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 (sześciu) tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin 6 - tygodniowy wskazany w ust. 5 powyżej biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.

7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 41<sup>3</sup>.

Sprawy związane z obradowaniem Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane rozstrzyga Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzje podejmuje prezydium Walnego Zgromadzenia.

### 3. Rada Nadzorcza

§ 42.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 43.

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 (dziewięciu) do 11 (jedenastu) członków, wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 (trzech) lat.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

§ 44.

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.
2. Do Rady Nadzorczej wybiera się jej członków w sposób zapewniający proporcjonalną reprezentację członków zamieszkałych w określonym zespole nieruchomości. Liczbę mandatów przypadających na dany teren ustala Rada Nadzorcza. Zasada terytorialności nie ma zastosowania w przypadku przeprowadzania drugiej tury wyborów wskutek nieobsadzenia wszystkich mandatów w wyniku głosowania w pierwszej turze oraz wyborów uzupełniających, o których mowa w § 47 Statutu.
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 chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jej członkostwo w Radzie Nadzorczej.
4. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby, które złożyły nieprawdziwe oświadczenie, o którym mowa w §41<sup>1</sup> ust. 4 Statutu. Uchwała w sprawie wyboru osoby do Rady Nadzorczej, która złożyła nieprawdziwe oświadczenie jest nieważna. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest do weryfikacji prawdziwości przedmiotowego oświadczenia w terminie 3 (trzech) dni od dnia dokonania wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 (dwie) kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
6. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej, o których mowa w ust. 5 powyżej, mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej po upływie następnej kadencji.

§ 45.

Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana, do Walnego Zgromadzenia odbywanego po 3 (trzech) latach od wyborów.

§ 46.

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
- 2) zrzeczenia się mandatu,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.

#### § 47.

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, wchodzi kandydat, który uzyskał kolejno największą liczbę głosów. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej ilości głosów – do Rady Nadzorczej wchodzi kandydat, który dłużej jest członkiem Spółdzielni.

#### § 48.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy w szczególności:

- 1) uchwalanie planów rzeczowo-finansowych Spółdzielni,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, w szczególności poprzez:
  - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
  - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
  - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości,
- 4) *skreślony*
- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań, zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 9) uchwalanie regulaminu Zarządu oraz regulaminu wynagradzania członków Zarządu,
- 10) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalanie wartości początkowej lokalu,
- 11) uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych z tytułu wkładów budowlanych,
- 12) uchwalanie regulaminu używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
- 13) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczeń finansowych z użytkownikami lokali w Spółdzielni, w tym zasad gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat oraz funduszu remontowego, a w szczególności rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
- 14) wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy,
- 15) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
- 16) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,
- 17) *skreślony*,
- 18) *skreślony*
- 19) ustalanie podziału mandatów tj. ustalanie liczby członków Rady Nadzorczej przypadających na członków zamieszkałych na danym terenie, zgodnie z § 44 ust. 2 Statutu i podziału na zespoły nieruchomości przy uwzględnieniu zasady wspólnoty

- interesów wynikającej z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości, położonym w danej części miasta,
- 20) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
  - 21) występowanie do Zarządu z wnioskiem o sprzedaż lokalu w trybie art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,
  - 22) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni.
  - 23) Uchwalanie Regulaminu Udzielania Zamówień, określającego wewnętrzną organizację udzielania zamówień w tym przygotowania i przeprowadzenia przetargów.

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

3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności na Walnym Zgromadzeniu.

#### § 49.

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej. Zebranie to winno odbyć się w terminie 4 (czterech) tygodni od daty Walnego Zgromadzenia, na którym wybrano członków Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub wniosek Zarządu w terminie 2 (dwóch) tygodni do dnia zgłoszenia wniosku.

#### § 50.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej z głosem doradczym:

- uczestniczy obowiązkowo Prezes Zarządu,
- mogą uczestniczyć pozostali członkowie Zarządu i zaproszeni goście.

#### § 51.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady.

#### § 52.

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną i Komisję Techniczną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.
2. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

#### § 52<sup>1</sup>.

1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie w wysokości 15% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 powyżej wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń Rady Nadzorczej i jej komisji, przy czym warunkiem

wypłacenia ryczałtu jest udział członka Rady Nadzorczej w każdym posiedzeniu lub komisji w danym miesiącu, chyba że nieobecność członka jest usprawiedliwiona.

3. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie Rady Nadzorczej lub jej komisji nie odbywa się, to ryczałt, o którym mowa w ust. 2 powyżej, członkom Rady Nadzorczej nie przysługuje.

#### 4. Zarząd

##### § 53.

1. Zarząd składa się z **1** (jednej) do **3** (trzech) osób wybieranych przez Radę Nadzorczą.
2. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
3. Z członkami Zarządu Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu pracy.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

##### § 54.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w Ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) *skreślony*,
  - 2) zawieranie umów o budowę lokali, umów o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, miejsc postojowych,
  - 3) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
  - 4) sporządzanie projektów planów rzeczowo-finansowych i programów działalności Spółdzielni,
  - 5) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości ustalonej przez Walne Zgromadzenie, z zastrzeżeniem art. 6 ust. 4 i 5 Ustawy,
  - 8) udzielanie pełnomocnictw,
  - 9) uchwalanie regulaminu wynagrodzeń pracowników Spółdzielni,
  - 10) dokonywanie skreśleń z rejestru członków,
  - 11) zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów,
  - 12) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu.
  - 13) przyjęcie do wiadomości powstania lub ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 14) zawieranie umów z użytkownikami lokali.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

##### § 55.

1. Zarząd pracuje kolegalnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami, Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegalnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## § 56.

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają 2 (dwaj) członkowie zarządu lub 1 (jeden) członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust.1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

## § 57.

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

## **5. Zebrania Grup Członkowskich *skreślony***

## § 58.

*(skreślony)*

## § 59.

*(skreślony)*

## **CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA**

### **IX. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI**

## § 60.

Tytułami prawnymi do lokalu w Spółdzielni są:

- 1) *skreślony*,
- 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 3) prawo odrębnej własności lokalu,
- 4) najem lokalu.

#### **1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego (skreślony)**

## § 61.

*(skreślony)*

§ 61<sup>1</sup>.

*(skreślony)*

## § 62.

*(skreślony)*



§ 63.  
(skreślony)

§ 64.  
(skreślony)

§ 65.  
(skreślony)

§ 66.  
(skreślony)

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

§ 67.

1. *skreślony*
2. *skreślony*
3. *skreślony*
4. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W 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 mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 68.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
5. Zbycie prawa do części lokalu jest niedopuszczalne, chyba że zbywana część spełnia kryteria samodzielnego lokalu.
6. 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 spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia

uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

7. *skreślony*

§ 69.  
(*skreślony*)

§ 70.  
(*skreślony*)

§ 71.  
(*skreślony*)

§ 72.

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 73.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 108 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 Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 74.

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie 1 (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 terminu sąd, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego ze współmałżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, postanowienia ust. 1 powyżej stosuje się odpowiednio.

§ 75.

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

§ 76.

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązani do opróżnienia

lokalu w terminie 3 (trzech) miesięcy i do przekazania lokalu Spółdzielni. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

### 3. Odrębna własność lokalu

#### § 77.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa ta winna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Umowa powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które stanowić będzie podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) określenie wstępnej wysokości wymaganego wkładu budowlanego,
  - 5) określenie wysokości i terminów wnoszenia zaliczek na poczet wymaganego wkładu budowlanego,
  - 6) określenie terminu rozpoczęcia i zakończenia budowy,
  - 7) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - 8) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę,
  - 9) zasady ponoszenia kosztów zawarcia aktu notarialnego i założenia księgi wieczystej.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 (trzech) miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
5. Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.
6. Osoba, o której mowa w ust. 1 powyżej, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1 powyżej, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

#### § 78.

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

#### § 79.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub przez Spółdzielnię.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jej stronie, nie dotrzymała warunków umowy określonych w § 77 Statutu bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 (trzy) miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

#### § 80.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu albo nabywcy ekspektatywy własności, odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 (dwóch) miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 (dwóch) miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności. Do powstania odrębnej własności lokalu niezbędny jest wpis do księgi wieczystej.

#### § 81.

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 nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku 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, o której mowa w ust. 1 powyżej.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka Spółdzielni uiszcza on opłaty, o których mowa w § 108 Statutu.

#### § 82.

1. Spółdzielnia może ustanawiać odrębną własność lokali dla siebie na mocy jednostronnej czynności prawnej dokonanej pod rygorem nieważności w formie aktu notarialnego.
2. Przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić na rzecz członka Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu, na zasadach przewidzianych w Statucie.

#### § 83.

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 (dwanaście) miesięcy, wyboru dokonuje

Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

2. *skreślony*

3. Ustalenia terminu, o którym mowa w ust. 1 powyżej dokonuje Zarząd.

#### § 84.

Jeżeli właściciel (współwłaściciele) zalega długotrwale, tj. co najmniej 6 (sześć) miesięcy, 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 w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

#### § 84<sup>1</sup>.

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. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego według stanu na dzień ustania członkostwa. Zasady te stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem Spółdzielni.
4. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
5. Spółdzielnia w terminie 14 (czternastu) 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.
6. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 5, następuje przez włożenie zawiadomienia do skrzynki pocztowej przypisanej do lokalu mieszkalnego.
7. W terminie 3 (trzech) 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. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
8. W przypadku, o którym mowa w ust. 4, stosuje się przepisy art. 24<sup>1</sup> ust. 3 i 4 Ustawy.

9. W przypadku podjęcia uchwały, o której mowa w ust. 1 lub w przypadku niepodjęcia uchwały, o której mowa w ust. 6:
  - a. ustaje członkostwo właścicieli lokali.
  - b. Spółdzielnia w ciągu miesiąca od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym powstały okoliczności, o których mowa w ust. 7 rozlicza z właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości według stanu na dzień ustania członkostwa., w tym dokona:
    - 1) zwrotu właścicielom lokali nadwyżki wpływów nad wydatkami funduszu remontowego,
    - 2) obciążenia właścicieli lokali nadwyżką wydatków nad wpływami funduszu remontowego.
10. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.

#### **4. Najem lokali**

##### § 85.

1. Spółdzielnia może oddawać w najem lokale mieszkalne oraz lokale o innym przeznaczeniu tj. lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych na zasadach określonych przepisami kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. Najemcami lokali mieszkalnych mogą być osoby fizyczne, a pozostałych lokali osoby fizyczne lub osoby prawne.
3. Warunki najmu lokali mieszkalnych lub użytkowych określone są w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.
4. Najemca lokalu nie może być członkiem Spółdzielni z tytułu najmu lokalu.

##### § 86.

1. Doboru najemców na lokale o innym przeznaczeniu Spółdzielnia dokonuje w drodze:
  - 1) negocjacji,
  - 2) przetargu (konkursu ofert) przeprowadzanego na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym.
2. O wyborze sposobu doboru najemcy decyduje Zarząd, uwzględniając w szczególności popyt, cechy techniczno-użytkowe danego lokalu, jego położenie itd.

#### **5. Sprzedaż lokali**

##### § 86a.

W przypadku, gdy Spółdzielnia podejmuje na podstawie § 5 ust. 2 pkt 10 Statutu budowę budynku w celu sprzedaży znajdujących się w nim lokali, warunki organizacyjne i finansowe realizacji takiej inwestycji określa Rada Nadzorcza.

## **X. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW**

### **1. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków *(skreślony)***

§ 87.  
*(skreślony)*

§ 88.  
*(skreślony)*

### **2. Zamiana mieszkań *(skreślony)***

§ 89.  
*(skreślony)*

§ 90.  
*(skreślony)*

§ 91.  
*(skreślony)*

§ 92.  
*(skreślony)*

## **XI. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI**

§ 93.  
*(skreślony)*

§ 94.

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 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 art. 4 ust. 1 Ustawy.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 95.

Jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu należy do małżonków, żądanie zawarcia umowy o przeniesienie własności lokalu powinno pochodzić od obojga małżonków.

## § 96.

Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 94 Statutu w terminie 6 (sześciu) miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości 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 budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

## § 97.

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla zrealizowania zgłoszonych przez członków Spółdzielni lub osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu żądań o przeniesienie własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
2. Koszty porządkowania stanu prawnego danej nieruchomości obciążają posiadaczy spółdzielczych praw do lokali w tej nieruchomości, niezależnie od tego czy są zainteresowani wyodrębnieniem własności lokali.
3. Niewymienione w ust. 2 powyżej koszty pozostałych prac przygotowawczych niezbędnych dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, są kosztem własnym Spółdzielni rozliczanym na ogół członków w części niezrefundowanej przez Skarb Państwa.
4. Koszty czynności prac przygotowawczych do realizacji żądania przeniesienia własności lokalu (np. ustalenie wysokości rozliczeń finansowych, uzyskanie zaświadczeń niezbędnych dla sporządzenia aktu notarialnego itp.) obciążają osobę zgłaszającą przedmiotowe żądanie.
5. Wyliczone przez Spółdzielnię spłaty, o których mowa w § 94 ust. 1 Statutu, osoba której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, obowiązana jest uiścić na rzecz Spółdzielni przed zawarciem umowy o przeniesienie własności lokalu.
6. Szczegółowe zasady i tryb rozliczania kosztów wymienionych w ust. 2 – 5 powyżej określa Rada Nadzorcza.

## § 98.

*(skreślony)*

## § 99.

*(skreślony)*

## § 100.

*(skreślony)*

### **1. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (skreślony)**

## § 101.

*(skreślony)*

## § 102.

*(skreślony)*

## § 103.

*(skreślony)*

### **2. Przenoszenie własności lokali, do których przysługują członkom spółdzielcze prawa do lokali**



## **2.1 Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego**

§ 104.  
(skreślony)

§ 105.  
(skreślony)

## **2.2 Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**

§ 106  
(skreślony)

§ 107.

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

## **XII. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI**

§ 108.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, wnoszą do Spółdzielni co miesięczne opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody, dostawy mediów, w tym dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została 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 utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody, dostawy mediów, w tym dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali, wnoszą do Spółdzielni comiesięczne opłaty na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody, dostawy mediów, w tym dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.

4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych a także kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody, dostawy mediów, w tym dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.  
Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa ust. 1 - 4 obejmują w szczególności:
  - 1) koszty administrowania i zarządu nieruchomością
  - 2) koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzania lokali i podgrzewania wody),
  - 3) dostawy wody i odprowadzania ścieków,
  - 4) wywozu nieczystości,
  - 5) eksploatacji i remontów dźwigów, domofonów,
  - 6) dostawę gazu w przypadkach, gdy lokale zaopatrzone w gaz sieciowy nie posiadają indywidualnych gazomierzy,
  - 7) *skreślony*
  - 8) podatek od nieruchomości oraz inne podatki i opłaty wynikające z obowiązujących przepisów,
  - 9) opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów,
  - 10) opłaty za bezumowne korzystanie z gruntów,
  - 11) koszty ubezpieczenia majątkowego,
  - 12) odpisy na wyodrębniony fundusz remontowy.
6. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1 - 4 jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali Spółdzielni (wyodrębnionych nieruchomości).
7. Określenie kosztów na jednostkę rozliczeniową i wynikające z tego opłaty przy uwzględnieniu zatwierdzonego planu kosztów gospodarki zasobami i zawartych umów określa i realizuje Zarząd.
8. Opłaty, o których mowa w ust. 1 – 4 mogą być wykorzystywane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.
9. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
10. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności gospodarczej oraz działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
11. Zarząd prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-4 powyżej.

## § 110.

1. Opłaty, o których mowa w § 108 Statutu, powinny być uiszczane z góry do dnia 20 każdego miesiąca.
2. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie. Uchwałę w sprawie częściowego lub całkowitego umorzenia odsetek w uzasadnionych przypadkach podejmuje Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu.
3. Osoby, o których mowa § 108 ust, 1-4 Statutu nie mogą samowolnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do Spółdzielni za używanie lokali.
4. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia osobom, o których mowa w § 108 ust, 1-4 Statutu lokalu do dyspozycji, a ustaje z dniem przekazania lokalu do dyspozycji innej osobie lub Spółdzielni.
5. Za opłaty, o których mowa w § 108 ust. 1- 4 Statutu, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
6. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 5, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkania lub faktycznego korzystania z lokalu.
7. Kwota nadpłaty z tytułu rozliczenia centralnego ogrzewania lub wody może być potrącona z najbliższej lub następnej opłaty pod warunkiem braku zaległości w zapłacie opłat, o których mowa w § 108 ust. 1 – 4 Statutu. W przypadku zaległości w zapłacie opłat, kwota nadpłaty podlega potrąceniu z należnościami z tytułu opłat najdawniej wymagalnymi, do wysokości kwoty nadpłaty.
8. Procedury związane z egzekwowaniem należności w zakresie wierzytelności dotyczących lokali mieszkalnych, użytkowych, dzierżawy terenu, reklamy innych określa Rada Nadzorcza.

## § 111.

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby, o których mowa w § 108 ust. 1 – 4 Statutu co najmniej na 3 (trzy) miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
2. W przypadku zmiany wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 108 ust. 1 – 4 Statutu, co najmniej na 14 (czternaście) dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub bezpośrednio na drodze sądowej. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

## § 111a.

W stosunku do osób, które zamieszkują lokale spółdzielcze bez tytułu prawnego Spółdzielnia może pobierać odszkodowanie w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą, z uwzględnieniem postanowień ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).

## § 112.

Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale z tytułu ich używania określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **XIII. ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU**

## § 113.

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokalu rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na ponadnormatywne ich wyposażenie i wykończenie, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokalu.
2. Nakłady, o których mowa w ust. 1 powyżej nie są zapisywane na zwiększenie wkładów mieszkaniowych i budowlanych członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu wartości rynkowej lokalu.

## § 114.

Przy ustalaniu wartości rynkowej lokalu (dla celów przekształcenia tytułów prawnych do lokali), w którym dokonano nakładów mających wpływ na jego wartość, wartość tych nakładów wyodrębnia się przyjmując za podstawę wyceny lokalu standard w jakim lokal został oddany do eksploatacji.

## § 115.

1. Dodatkowe ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie lokali, jeżeli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga pisemnej zgody Spółdzielni, zwłaszcza wtedy, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.
2. Dodatkowe wyposażenie lokalu stanowi własność członka i podlega rozliczeniu przez członka opuszczającego lokal z członkiem obejmującym lokal. W przypadku braku porozumienia pośrednikiem - w zakresie wydanych zgód na dodatkowe wyposażenie – jest Zarząd.
3. Za dodatkowe wyposażenie lokalu uznane przez Spółdzielnię za przydatne, członek zwalniający lokal otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości dodatkowej wyposażenia lokalu po uwzględnieniu kosztów zużycia, a członek obejmujący ten lokal wpłaca tę samą kwotę. Oceny przydatności oraz stopnia zużycia dokonuje się komisyjnie, chyba że członek i Spółdzielnia dojdą do porozumienia w tym zakresie.

4. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu w odniesieniu do spółdzielczych lokali własnościowych zbywanych przez członków, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

#### XIV. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

##### § 116.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego.
2. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
3. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy, z zastrzeżeniem § 117<sup>3</sup> ust. 1 Statutu.
4. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami w tym zakresie. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd.

##### § 117.

1. Spółdzielnia posiada następujące wyodrębnione fundusze:
  - 1) fundusz zasobowy,
  - 2) fundusz udziałowy,
  - 3) fundusz wkładów budowlanych,
  - 4) fundusz remontowy,
  - 5) *skreślony*
  - 6) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych
2. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 pkt 1 - 6, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
3. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze własne. Decyzje w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza.

##### § 117<sup>1</sup>.

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie Ustawy mienie jej członków, z wyłączeniem nieruchomości, o których mowa w art. 24<sup>1</sup> lub art. 26 Ustawy.
2. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24<sup>1</sup> lub art. 26 Ustawy oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).
3. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w ust. 1, są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.
4. Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła określonych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
5. Zasady rozliczania kosztów wymienionych w ust. 4 powyżej określone są przez Radę Nadzorczą.

§ 117<sup>2</sup>.

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a zaliczkowo pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.  
Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzaniem ścieków, jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2 powyżej jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.

§ 117<sup>3</sup>.

1. Okres rozliczeniowy kosztów dostawy ciepła do lokali określa Rada Nadzorcza.
2. Różnica między faktycznymi kosztami dostawy ciepła a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.  
W przypadku nadpłaty - Spółdzielnia zwraca różnicę użytkownikowi lokalu, z zastrzeżeniem postanowień § 110 ust. 7 Statutu.  
W przypadku nadwyżki kosztów – użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić różnicę w terminie określonym przez Spółdzielnię.
3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2 powyżej, jest dokonywana odrębnie dla każdego budynku.

§ 117<sup>4</sup>.

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości powinny zawierać w szczególności:

- 1) określenie, że jednostką organizacyjną rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość, a w przypadku kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków – budynek,
- 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m<sup>2</sup>, powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
- 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
- 4) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
- 5) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.

§ 117<sup>5</sup>.

Uchwalane przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła powinny określać w szczególności:

- 1) budynek jako jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
- 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów stałych oraz kosztów zmiennych,

- 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
- 4) stosowanie współczynników wyrównawczych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,
- 5) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
- 6) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania pokrycia niedoboru.

#### § 117<sup>6</sup>.

1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokalu w zakresie:
  - 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
  - 2) naprawy i wymiany okien i drzwi,
  - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
  - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
  - 6) malowanie drzwi od strony wewnętrznej oraz okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
2. Naprawy i wymiany określone w ust. 1 obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu.
3. Naprawy wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka, osoby niebędącej członkiem, której przysługuje prawo do lokalu określone w § 60 ust. 1 pkt 2-3 Statutu lub osób z nimi zamieszkałych, obciążają te osoby.

#### § 117<sup>7</sup>.

Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości nie wymienione w § 117<sup>6</sup> Statutu są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

#### § 117<sup>8</sup>.

1. Finansowanie remontów określonych w § 117<sup>7</sup> Statutu jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.
3. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 25 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (docieplenia budynków, wymiana instalacji).

#### § 118.

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni nieuregulowanych w Statucie zastosowanie mają odpowiednie przepisy prawa.

2. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów Ustawy i postanowień Statutu.

#### § 119.

1. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywane są z funduszy własnych w następującej kolejności:
  - 1) z funduszu zasobowego,
  - 2) *skreślony*
  - 3) z funduszu remontowego.
2. Sposób pokrycia strat każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

### **XV. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA**

#### § 119<sup>1</sup>.

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
2. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

### **XVI. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

#### § 120.

1. Postanowienia niniejszego Statutu nie naruszają praw już nabytych, w szczególności nie tracą ważności wydane dotychczas przydziały spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży, a także zawarte dotychczas umowy. Dotychczasowe przydziały zachowują moc jako swego rodzaju umowy i nie wymagają zmian ani też uzupełnień.
2. Kadencja członków Rady Nadzorczej wybranych według postanowień Statutu dotychczas obowiązującego, wygasa z dniem dokonania wyboru nowych członków Rady Nadzorczej według zmienionych postanowień niniejszego Statutu po ich zarejestrowaniu w Krajowym Rejestrze Sądowym.

#### § 121.

*(skreślony)*

#### § 122.

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Statucie obowiązują przepisy Ustawy, Prawa spółdzielczego oraz innych ustaw i aktów normatywnych wydanych na ich podstawie dotyczących działalności Spółdzielni.

Niniejszy Statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu **17 czerwca 2024 roku**.



Zmiana dotychczasowego Statutu oraz tekst jednolity niniejszego Statutu zostały przyjęte Uchwałą nr 11 i 12/2024 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni 17 czerwca 2024 roku z mocą obowiązującą od dnia ujawnienia zmian w Krajowym Rejestrze Sądowym.