

# STATUT Spółdzielni Mieszkaniowej „KRASIŃSKIEGO” w Gorlicach

*opracowany na podstawie:*

- ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze  
( t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1560 z późn. zm.)*
- ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych  
( t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 1222 z późn. zm. )*

## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1

Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „KRASIŃSKIEGO” w Gorlicach zwana dalej „Spółdzielnią”.

### § 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Gorlice.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
3. Terenem działania Spółdzielni jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.
4. Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych, stowarzyszeniach i organizacjach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.

### § 3

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (zwanej w treści Statutu „Prawem spółdzielczym”), ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (zwanej w treści Statutu „ustawą”), oraz niniejszego Statutu.

### § 4

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

### § 5

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi 68.20.Z.
- 2) Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie 68.32.Z
- 3) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek 68.10Z.
- 4) Pozaszkolne formy edukacji sportowej oraz zajęć sportowych i rekreacyjnych 85.51.Z,
- 5) Działalność obiektów kulturalnych 90.04.Z.
- 6) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych 41.20.Z.
- 7) Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków 41.10.Z.
- 8) Pozostała działalność rozrywkowa i rekreacyjna 93.29.Z

## § 6

Powyższy przedmiot działalności Spółdzielni realizuje poprzez:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
- 4) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni.
- 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni.
- 6) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy z właścicielem lub współwłaścicielami tej nieruchomości.
- 7) organizowanie i prowadzenie pośrednictwa kupna, sprzedaży, wynajmu i wyceny nieruchomości oraz pośrednictwa w realizacji zamiany mieszkań.
- 8) nabywanie potrzebnych Spółdzielni terenów.
- 9) wydzierżawianie gruntów stanowiących jej własność lub będących w jej użytkowaniu wieczystym.
- 10) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na rzecz członków, ich rodzin i środowiska.
- 11) budowanie i sprzedawanie lokali mieszkalnych i użytkowych na warunkach komercyjnych.

## II. CZŁONKOWIE

### ***A) Tryb i zasady powstawania członkostwa i przyjmowania w poczet członków.***

## § 7

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
  - a) *spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;*
  - b) *spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;*
  - c) *roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;*
  - d) *roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu,*

2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
6. Wyznaczenia terminu, o jakim mowa w ustępie poprzednim, dokonuje Zarząd, biorąc pod uwagę okoliczności sprawy.
7. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu.

## § 8

### **Rozdział I. Członkostwo w spółdzielni**

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
  - a) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - b) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
  - c) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,

- d) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 tej samej ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 tej ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem ppkt. e,
  - e) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3, tej samej ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
  - f) Nabycia ekspektatywy własności.
- 2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.
  - 3. Członkostwo właścicieli lokali powstaje na podstawie uchwały Zarządu w dacie podjęcia uchwały o przyjęciu w poczet członków osoby.

## § 9

- 1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska, numer PESEL w przypadku osób fizycznych, miejsce zamieszkania, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków (lub datę powstania członkostwa – w przypadku osób, których członkostwo powstało z mocy prawa) oraz datę ustania lub utraty członkostwa.
- 2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni mają prawo przeglądać rejestr członków.
- 3. Dane osobowe są przez Spółdzielnię zbierane, utrwalane, organizowane, porządkowane, przechowywane, pobierane, przeglądane, wykorzystywane, ograniczane, usuwane lub niszczone dla prawidłowej realizacji przez Spółdzielnię celów wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Prawa spółdzielczego, innych ustaw oraz Statutu.
- 4. Oprócz rejestru członków, o jakim mowa w ustępie 1, Spółdzielnia może prowadzić w formie elektronicznej lub pisemnej rejestr osób zamieszkałych w jej zasobach będących lub niebędących jej członkami dla celów opisanych w ustępie 3. W rejestrze tym gromadzone są dane jak w ust. 1 z wyłączeniem danych wynikających bezpośrednio z członkostwa.

## § 10

1. Zarząd Spółdzielni, na podstawie posiadanej dokumentacji, podejmuje uchwałę o wpisie do rejestru członków osoby, której powstało członkostwo w Spółdzielni. Dokument dotyczący członkostwa przekazuje się do akt członkowskich i jest on podstawą wpisu w rejestrze członków.
2. Jeżeli nabycie, o którym mowa w § 8 ust. 2 nastąpiło przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego i ustawy – Prawo spółdzielcze tj. przed dniem 9 września 2017 r. nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni z tym dniem.
3. Deklaracja, o której mowa w § 7 ust. 4 powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę przystępującą do Spółdzielni. Deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, numer PESEL, oraz miejsce zamieszkania, adres do korespondencji (jeżeli jest inny niż miejsce zamieszkania), dane kontaktowe (nr telefonu, adres poczty elektronicznej o ile takowe osoba przystępująca do Spółdzielni posiada), i stwierdzenie, o jaki lokal mieszkalny czy użytkowy się ubiega. W formie pisemnej deklaruje się wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji.
4. Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklaracje podpisuje jej przedstawiciel ustawowy.
5. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
6. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu. Decyzja o przyjęciu w poczet członków osób, którym przysługują roszczenia o przyjęcie wynikające z niniejszego Statutu, powinna być podjęta w ciągu miesiąca, a w pozostałych przypadkach w ciągu sześciu miesięcy od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu dwóch tygodni od daty podjęcia decyzji.
7. W razie decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu dwóch tygodni od daty otrzymania zawiadomienia.
8. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

## Rozdział II. Prawa i obowiązki członków Spółdzielni

### § 11

Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

#### 1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) *prawo zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w trybie określonym Statutem Spółdzielni,*
- 2) *prawo żądania zawarcia umowy:*
  - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 3) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat obciążających członków za używanie lokali,
- 4) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni z wyłączeniem członków, którzy nie mają pełnej zdolności do czynności prawnych,
- 5) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni,
- 6) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
- 7) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie i miejscu oraz porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 8) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu,
- 9) prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
- 10) prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 11) prawo zgłoszenia w trybie przewidzianym w Statucie projektów uchwał Walnego Zgromadzenia,
- 12) prawo zgłaszania w trybie przewidzianym w Statucie kandydatów do Rady Nadzorczej Spółdzielni,
- 13) prawo otrzymania kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi oraz informacji o ich realizacji,

- 14) prawo do otrzymania odpisu Statutu i regulaminów,
- 15) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
- 16) prawo zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich sprzeczności z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie jej członka,
- 17) prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią,
- 18) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
- 19) korzystanie z innych praw określonych w Statucie,
- 20) prawo do odpłatnego korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkalymi z wszelkich urządzeń i usług wg zasad określonych w Statucie i regulaminach wydanych na jego podstawie,
- 21) prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta na Walnym Zgromadzeniu.

2. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

3. Szczegółowe zasady udostępniania dokumentów, o których mowa w ust. 1 punkt 13) – 16) określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

4. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 punkt 13) – 16), z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.

5. Statut Spółdzielni, regulaminy, roczne sprawozdanie finansowe mogą być udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni.

## § 12

Członek Spółdzielni jest obowiązany:

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów,
- 2) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań Statutowych,

- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany o ile ubiega się o uzyskanie spółdzielczego lokatorskiego lub prawa odrębnej własności,
- 4) uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez terminowe uiszczanie opłat,
- 5) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej i każdej zmianie adresu,
- 6) utrzymywać swój lokal w należytym stanie technicznym i sanitarnym,
- 7) korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię a wszelkie zmiany dokonywać po akceptacji Spółdzielni,
- 8) korzystać z lokali mieszkalnych, pomieszczeń i urządzeń wspólnych, w sposób nieutrudniający korzystania z nich innym i w taki sposób, aby nie powodować niebezpieczeństwa dla współmieszkańców budynku,
- 9) udostępnić niezwłocznie lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej powstaniem szkody,
- 10) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz w celu ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- 11) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 12) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 13) współdziałać w ochronie wspólnego majątku członków,
- 14) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 15) zawiadomić Spółdzielnię o zamiarze wynajęcia lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu,
- 16) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 17) ustanowić pełnomocnika posiadającego stałe miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w przypadku, gdy członek Spółdzielni jest cudzoziemcem nieposiadającym stałego zameldowania na terenie Rzeczypospolitej Polski lub nie zamieszkuje na terenie kraju.
- 18) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni.

### **Rozdział III. Ustanie członkostwa**

#### **§ 13**

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:

- a) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - b) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
  - c) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
  - d) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - e) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie.
2. 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 tej Spółdzielni.
3. Członkostwo w spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia przez właścicieli lokali uchwały, na podstawie art. 24(1) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
4. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, jeżeli w ciągu 3 miesięcy od wyodrębnienia ostatniego lokalu nie zostanie podjęta uchwała przez większość właścicieli lokali, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Członkostwo ustaje następnego dnia po upływie 3 miesięcy.

#### § 14

1. Członek będący właścicielem (lub współwłaścicielem) lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 tydzień i rozpoczyna się od następnego dnia następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na uzasadniony wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. W wypadku ustania członkostwa w trybie §13 i §14 Zarząd dokonuje wykreślenia z rejestru członków.

## § 15

Zmarłego członka skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.

### **III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.**

## § 16

1. Od uchwał organów Spółdzielni w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, członkowi przysługuje odwołanie:

- a) od uchwały Zarządu – do Rady Nadzorczej,
- b) od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia.

Jednakże od uchwały Rady Nadzorczej, która zapadła wskutek odwołania członka od uchwały Zarządu, odwołanie do Walnego Zgromadzenia nie przysługuje.

2. Wnioski członków skierowane do Zarządu w sprawach należących do kompetencji Zarządu określonych w § 129 ust. 2 Statutu powinny być rozpatrywane przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa wymaga wyjaśnień w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia.

3. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.

4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia. Członek powinien być zawiadomiony o terminie i miejscu posiedzenia Rady Nadzorczej na 7 dni przed terminem posiedzenia oraz o prawie uczestniczenia w obradach Rady Nadzorczej dotyczących jego sprawy. Niestawiennictwo nieusprawiedliwione członka nie wstrzymuje rozpatrzenia sprawy, jeśli został zawiadomiony w sposób określony w zdaniu poprzednim. Zarząd zobowiązany jest doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie dwóch tygodni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie.
6. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
7. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
8. O uchwale Walnego Zgromadzenia Zarząd zawiadamia członka listem poleconym lub za pokwitowaniem w ciągu 14 dni od daty powzięcia uchwały. Jeżeli odwołanie zostało rozpatrzone odmownie, zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały z uzasadnieniem oraz informację o sposobie i terminie zaskarżenia uchwały do sądu.

## § 17

1. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
2. Wniesienie odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym powoduje zawieszenie biegu przedawnienia i terminów zawitych do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
3. Spółdzielnia doręcza członkom wszelkie decyzje na adres ostatnio przez nich podany. Pisma zwrócone na skutek niezgłoszenia zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.
4. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają, dochodzenia przez członka jego praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

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

### **A. Postanowienia ogólne**

#### **§ 18**

Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

1. ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
2. ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, lub lokalu o innym przeznaczeniu, w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
3. wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
4. w ramach możliwości realizować zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny;

### **B. Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych członków.**

#### **§ 19**

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być przez Spółdzielnię zadysponowany:
  - 1) *na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jeśli mieszkanie było dotychczas zajmowane na warunkach lokatorskich,*
  - 2) *na warunkach prawa odrębnej własności lokalu,*
  - 3) *na warunkach najmu.*
2. Spółdzielnia do lokalu, o którym mowa w ust. 1 ustanawia tytuł prawny w drodze przetargu. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. W terminie trzech miesięcy od dnia opróżnienia lokalu Spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez wywieszenie ogłoszeń o nim w siedzibie Spółdzielni, na stronie internetowej oraz poprzez zamieszczenie ogłoszeń w prasie lokalnej.
4. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

#### **IV. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI**

##### **A) Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.**

###### **§ 20**

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

## § 21

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w Statucie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 12 pkt 4, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w art. 11 ust. 1(1) i 1(2) ustawy, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w art. 11 ust. 1(2) ustawy, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16(1) ustawy, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
6. Zawiadomienie o przetargu wywiesza się na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicach ogłoszeń w budynkach mieszkalnych oraz publikuje w prasie lokalnej.
7. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
8. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
  - a) *osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16(1) ustawy,*
  - b) *osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.*

## § 22

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnienie, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy.

## § 23

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

## § 24

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ustępie poprzednim, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10 ustawy, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 2, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w art. 10 ustawy, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię.

Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy.

## § 25

1. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.
3. Spółdzielnia współpracuje z organami samorządowymi i rządowymi oraz instytucjami i organizacjami, które mogą ułatwić uzyskanie innego mieszkania przez osoby wymienione w ust. 1, a w szczególności ułatwia im uzyskanie potrzebnych informacji oraz bezzwłocznie dokonuje rozliczenia zobowiązań i wypłaty należności.

### **B) Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.**

## § 26

Zapisy Statutu dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się do spółdzielczych własnościowych praw do lokali ustanowionych przed dniem 31 lipca 2007 r.

## § 27

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
3. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu

zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

5. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.

## § 28

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

## § 29

1. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.
2. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
3. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 2, spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
4. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17(11) ust. 2 ustawy oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

## § 30

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym przysługiwało wspólnie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.
3. Pełnomocnik i przedstawiciel uprawnieni są do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu, ale jeśli nie są członkami, to nie przysługują im czynne i bierne prawo wyborcze ani prawo udziału w głosowaniach.

### § 31

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 73, 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, przepis art.16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

### § 32

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.

### § 33

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.

### § 34

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

### § 35

Postanowienia niniejszego rozdziału pkt. B) stosuje się do spółdzielczych własnościowych praw do garażu wolno stojącego i innych lokali, ustanowionych przed dniem 31 lipca 2007 r.

### § 36

Z chwilą zakończenia likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu chyba, że nabywcą budynku jest inna spółdzielnia mieszkaniowa.

## C) Prawo odrębnej własności

### § 37

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.

### § 38

Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

### § 39

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

### § 40

1. Większość właścicieli lokali w budynku, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. 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. Jeżeli w określonym budynku została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
5. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku, 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.
6. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
7. W przypadku, o którym mowa w ust. 7, stosuje się przepisy art. 24(1) ust. 3 i 4 ustawy.

#### **D). Najem lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu**

##### **§ 41**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale i miejsca postojowe Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni, o ile odpowiednie przepisy prawne nie zobowiązują Spółdzielni do ustanowienia do danego lokalu innego niż najem tytułu prawnego.
2. Najemca lokalu nie może być członkiem Spółdzielni z tytułu najmu lokalu.

##### **§ 42**

Warunki wynajmu lokali są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.

##### **§ 43**

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
  - a) *zamiana cywilna;*
  - b) *zamiana spółdzielcza;*

2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między jej członkami lub między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

#### § 44

1. Spółdzielnia w ramach obowiązujących przepisów prawnych i w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski członków o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego odpowiadającego uzasadnionym potrzebom członków i ich rodzin w zamian za rezygnację z prawa do dotychczas zajmowanego lokalu i jego przekazanie Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może odmówić zamiany, jeżeli:
  - 1) *członek lub osoba, z którą członek chce dokonać zamiany, nie wywiązuje się z terminowych zobowiązań wobec Spółdzielni,*
  - 2) *z wnioskiem występuje członek po ustaniu małżeńskiej wspólności majątkowej i przed dokonaniem podziału majątku wspólnego, a spółdzielcze prawo do lokalu było objęte ustawową wspólnością,*

#### § 45

Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, niestanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi Statutu.

#### § 46

Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni,

### V. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

#### A. Zagadnienia ogólne.

#### § 47

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

## § 48

Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla zrealizowania złożonych przez członków i najemców wniosków o przeniesienie własności lokali.

## § 49

Członek lub najemca wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.

## § 50

1. Spółdzielnia powinna przystąpić do podpisania umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub umowy o przeniesienie własności lokalu w terminie 30 dni od dnia uregulowania przez członka lub najemcę należności warunkujących zmianę tytułu prawnego do lokalu.
2. Osoba, która na podstawie ustawy może żądać ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, w razie bezczynności spółdzielni, może wystąpić do sądu z powództwem na podstawie art. 64 Kodeksu cywilnego w związku z art. 1047 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego.

## § 51

1. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący o zmianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.
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.
3. Wycenę wartości lokalu Spółdzielnia może zlecać wybranemu przez Zarząd rzeczoznawcy.

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

### **§ 52**

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego, spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 73 Statutu.

### **§ 53**

Wartość rynkową określa się na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

### **§ 54**

Po śmierci członka spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 60 Statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem spółdzielni. W tym wypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 ustawy oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka spółdzielni.

### **§ 55**

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

### **§ 56**

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o którym mowa w art. 4 ust. 1. Ustawy.

### **§ 57**

Po śmierci członka Spółdzielni, albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, które wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu w trybie określonym w art.

17(14) lub 17(15) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

## § 58

Postanowienia § 55 - 57 stosuje się do spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.

## § 59

Wierzytelność Spółdzielni w stosunku do właścicieli lokali należna od nich z tytułu przypadającej im do spłaty części kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię może zostać zabezpieczona hipoteką na lokalach stanowiących własność tych osób.

## § 60

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

## § 61

1. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust. 3, w związku z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe, podlegają zaliczeniu na poczet kosztów lub kwoty, o których mowa art. 48 ust. 1 ustawy.
2. Wysokość kaucji mieszkaniowej waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają najemcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi  $\frac{1}{4}$  minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

## **VI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

### **A) Zagadnienia ogólne.**

#### **§ 62**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
3. Majątek jest prywatną własnością jej członków.
4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

#### **§ 63**

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania finansowe zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

#### **§ 64**

1. Funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni z wpłat członków oraz innych środków, określonych w odrębnych przepisach są fundusze zasadnicze jak:
  - 1) fundusz udziałowy, powstający z wniesionych przed dniem 9 września 2017 r. wpłat udziałów członkowskich i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
  - 2) fundusz zasobowy, powstający z wniesionych przed dniem 9 września 2017 r. wpłat wpisowego, wnoszonych przez członków i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
  - 1) fundusz remontowy, na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób

- niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
- 2) fundusz świadczeń socjalnych tworzony według odrębnych przepisów;
  - 3) fundusz społeczno-kulturalny powstający z wpłat członków oraz innych źródeł określonych w odrębnych przepisach;
  - 4) fundusz na spłatę kredytów długoterminowych.
3. Fundusze własne inne niż wymienione w ust. 1 i 2 mogą być tworzone na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia w ramach obowiązujących przepisów.
  4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 2 pkt 1, pkt 3 i pkt 4 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
  5. Z chwilą ustania członkostwa w sytuacjach przewidzianych w art. 24(1) ust. 1 i art. 26 ustawy właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w art. 6 ust. 3, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, o których mowa w art. 4 ust. 4(1) pkt 2 ustawy, według stanu na dzień ustania członkostwa.
  6. Spółdzielnia mieszkaniowa w przypadkach, o których mowa w art. 24(1)ust. 1 lub w art. 26 ustawy, niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
  7. W przypadku, gdy z rozliczenia, o którym mowa w ustępie poprzednim wynika nadwyżka wydatków funduszu remontowego oraz innych nakładów na remonty nieruchomości nad wpływami tego funduszu, właściciel lokali zobowiązani są do jej wpłaty w wysokości odpowiadającej przypadającemu na jego lokal udziałowi we własności nieruchomości wspólnej w terminie 30 dni od dnia otrzymania tego rozliczenia.

## § 65

Fundusz remontowy, o jakim mowa w § 64 ust.2 pkt. 1. Statutu powstający z odpisów przeznacza się na wydatki remontowe.

## § 66

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągać, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

2. Jeżeli kredyt zaciągany przez spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków spółdzielni oraz osób niebędących członkami; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.
3. Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność spółdzielni.

## § 67

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat, o których mowa w § 73 Statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej.
3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni stanowią przychód Spółdzielni.
4. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeb w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni – w ramach odpowiednich przepisów.

## § 68

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

## § 69

1. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

2. Nadwyżka bilansowa może być przeznaczona na:

- 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków w części dotyczącej pożytków i mienia Spółdzielni oraz przychodów z własnej działalności gospodarczej,*
- 2) zwiększenie funduszu remontowego,*
- 3) zwiększenie funduszu społeczno-kulturalnego,*
- 4) zwiększenie funduszu zasobowego.*

## § 70

1. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy w następującej kolejności:

- 1) fundusz zasobowy,*
- 2) fundusz udziałowy.*

2. W przypadku, gdy straty Spółdzielni przekraczają wymienione fundusze, Spółdzielnia przeznacza na pokrycie strat bilansowych środki finansowe z następujących funduszy:

- 1) fundusz remontowy
- 2) fundusz społeczno-kulturalny

3. Pokrycie straty obciążającej fundusz każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

## § 71

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów opracowanych przez Zarząd i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

## § 72

1. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy. Po zakończeniu roku obrachunkowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe, w tym bilans i rachunek wyników.
2. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom, zapoznania się z tymi sprawozdaniami.
3. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu przez Radę Nadzorczą pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym przedmiocie podejmuje Rada Nadzorcza.
4. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.
5. Przepis ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przy łączeniu lub podziale Spółdzielni.

## **B) Opłaty za użytkowanie lokali.**

### **§ 73**

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
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 przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy.
3. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących

mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy.

5. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) *ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1 - 3 i 5,*
- 2) *ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.*

6. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią. Szczegółowe zasady związane z ponoszeniem kosztów określi uchwała Walnego Zgromadzenia.

7. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 – 3 i 5, 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.

8. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 8, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

9. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,

10. Opłaty, o których mowa w ust. 1, 2, 3, 5 przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.

11. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1, 2, 3 i 5, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

12. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana

zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1, 2, 3 i 5, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Przepis ust. 12 zdanie drugie stosuje się.

13. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości z wyjątkiem opłat niezależnych od Spółdzielni. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
14. Realizacja dodatkowych czynności na rzecz członków niekalkulowanych w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest rozliczana na tych członków w formie opłat jednorazowych lub opłat stałych. Zasady wnoszenia i rozliczania tych opłat ustala Rada Nadzorcza.
15. Inne opłaty i składniki opłat za użytkowane lokale, które wynikają z przepisów Statutu lub z innych przepisów ogólnie obowiązujących, ustala Zarząd Spółdzielni i przedstawia do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej, natomiast opłaty i składniki opłat wynikające ze zmiany cen i cen usług niezależnych od Spółdzielni ustala Zarząd Spółdzielni.

#### § 74

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.

#### § 75

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w § 73 ust. 1 obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali), dostawy wody i odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości, oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.

#### § 76

Do zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, zalicza się w szczególności:

- 1) spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami
- 2) poniesione przez Spółdzielnię koszty usług geodezyjnych i architektonicznych, które nie podlegają refundacji oraz inne koszty i opłaty związane z opracowaniem projektów uchwał, mających na celu określenie przedmiotu odrębnej własności poszczególnych lokali

## § 77

Ileć w Statucie jest mowa o nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni, rozumie się przez to będące własnością Spółdzielni:

- a) nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
- b) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu związane z funkcjonowaniem osiedli,
- c) nieruchomości niezabudowane.

## § 78

1. W przypadku, gdy w danej nieruchomości nastąpi ustanowienie prawa odrębnej własności co najmniej jednego lokalu, Spółdzielnia obowiązana jest do prowadzenia dla nieruchomości wspólnej, ewidencji kosztów zarządu tą nieruchomością związanych z:

- 1) *utrzymaniem lokali stanowiących przedmiot odrębnej własności*
- 2) *eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych*
- 3) *eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni*
- 4) *działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię*

2. Do kosztów związanych z utrzymaniem lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności zalicza się w szczególności:

- 1) *koszty centralnego ogrzewania,*
- 2) *koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,*
- 3) *koszty remontów i konserwacji tego lokalu,*

3. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych zalicza się w szczególności:

- 1) *koszty centralnego ogrzewania*
- 2) *koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków*
- 3) *koszty wywozu nieczystości*
- 4) *koszty remontów i konserwacji*
- 5) *opłaty za użytkowanie wieczyste i podatek od nieruchomości obciążające tę nieruchomość,*
- 6) *koszty ubezpieczenia budynku,*
- 7) *koszty obowiązkowych przeglądów i badań sprawności instalacji technicznych, określonych w prawie budowlanym,*
- 8) *koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych,*
- 9) *koszty remontów i konserwacji budynku,*

- 10) *koszty sprzątania części wspólnych nieruchomości,*
- 11) *koszty utrzymania terenów zielonych i dróg osiedlowych*

4. Koszty wymienione w ust. 2 powiększa się o przypadającą na nie część kosztów ogólnego zarządu Spółdzielni. Koszty wymienione w ust. 2 pomniejsza się o pożytki i inne przychody uzyskiwane z nieruchomości wspólnej.

## § 79

Sumę kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej dzieli się na poszczególne lokale proporcjonalnie do udziałów właścicieli lokali wyodrębnionych w nieruchomości wspólnej i udziałów będących współwłasnością Spółdzielni.

## § 80

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 73 Statutu, jest ustalana na podstawie:
  - 1) *planu kosztów zarządzania nieruchomościami,*
  - 2) *kalkulacji opłat eksploatacyjnych,*
  - 3) *regulaminu rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi,*
  - 4) *regulaminu rozliczania gospodarki cieplnej.*
2. Szczegółowe zasady ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz opłat za używanie lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Regulamin rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności:
  - 1) *określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów,*
  - 2) *określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (l m2 powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych)*
  - 3) *różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystywania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),*
  - 4) *możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności;*
  - 5) *sposobu wykorzystania lokali.*
4. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej powinien zawierać w szczególności:
  - 1) *jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,*

- 2) *fizyczną jednostkę rozliczania kosztów i system rozliczenia,*
- 3) *okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki ciepłej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),*
- 4) *stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu usytuowania lokalu w budynku,*
- 5) *terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania zwrotu pokrycia niedoboru.*

## § 81

1. Różnica między kosztami dostawy zimnej wody oraz energii ciepłej i elektrycznej do lokali a przychodami z tytułu zaliczkowych opłat za energię elektryczną, wodę oraz c.o. , (nadpłata bądź niedobór) podlega rozliczeniu pomiędzy Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali, po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
2. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy.

## § 82

W przypadku zawarcia indywidualnych umów z dostawcami mediów przez właścicieli odrębnych lokali oraz użytkowników lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu rozliczanie opłat za te media odbywa się bezpośrednio z dostawcami mediów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

## § 83

Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 73, Spółdzielnia może pobierać ustawowe odsetki za opóźnienie lub ustawowe odsetki za opóźnienie w transakcjach handlowych, gdy przepisy prawa przewidują możliwość pobierania takich odsetek. W sprawie zaliczeń wpłat od dłużników należy stosować się do art. 451 Kodeksu Cywilnego.

## § 84

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

Uprawnienie Walnego Zgromadzenia do wyrażenia zgody na wpisanie na poczet wpłat na fundusz remontowy kwot wpłaconych po dniu 23 kwietnia 2001 r. z tytułu przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na własnościowe lub przeniesienia własności lokalu.

## § 85

1. Jeżeli Walne Zgromadzenie wyrazi zgodę w drodze uchwały, to Zarząd Spółdzielni dokona rozliczenia następujących kwot wpłaconych z tytułu przekształcenia po dniu 23 kwietnia 2001 r. lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na własnościowe prawo do lokalu lub przeniesienia po tym dniu własności lokalu na członka, któremu przysługiwało lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego:

*1) wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu (wkładem budowlanym) a zwaloryzowanym wkładem mieszkaniowym, pomniejszoną o należną lub udzieloną przez Spółdzielnię bonifikatę;*

*2) kwoty przypadające na lokal z tytułu modernizacji budynku dokonanej przez Spółdzielnię, jeżeli kwota ta nie powiększała wkładu budowlanego;*

*3) spłaty przypadających na lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal;*

*w ten sposób, że kwoty te zostaną wpisane na poczet wpłat na fundusz remontowy przypadających od osób, na rzecz których Spółdzielnia przekształciła prawo lokatorskie na własnościowe lub przeniosła własność lokalu.*

2. Osoby, których dotyczy rozliczenie określone w ust. 1, nie dokonują miesięcznych wpłat na fundusz remontowy o którym mowa w § 65 do czasu aż kwota będąca różnicą pomiędzy sumą kwot wymienioną w ust. 1 a sumą wpłat miesięcznych na fundusz remontowy przypadających na ten lokal będzie większa od zera.

## **VII. NAPRAWY WEWNĄTRZ LOKALI OBCIĄŻAJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ LUB CZŁONKÓW**

## § 86

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany:

1) wewnętrznej instalacji wodociągowej do licznika,

2) urządzeń służących rozliczeniu kosztów dostawy wody do lokali (wodomierzy wraz z urządzeniami umożliwiającymi przekazanie

- Spółdzielni odczytów ich wskazań oraz innych informacji istotnych dla dokonania rozliczenia),
- 3) instalacji gazowej do zaworu (włącznie ) przed urządzeniem odbiorczym,
  - 4) instalacji centralnego ogrzewania, instalacji kanalizacyjnej ograniczonej jedynie do pionu kanalizacyjnego,
  - 5) instalacji elektrycznej do tablicy bezpiecznikowej w lokalu.
2. Spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokalu poza zakres określony w ust. 1, o ile uzyska na ten cel dodatkowe środki finansowe.
3. Naprawy wewnątrz lokalu niezaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale. Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
- 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 i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
4. Naprawy wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób zamieszkających obciążają członka Spółdzielni.
5. Naprawy wewnątrz lokali zaliczone do obowiązków członka mogą być wykonywane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.
6. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
7. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:

- 1) *dokonania okresowego, a w uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,*
  - 2) *dokonania odczytów liczników i podzielników kosztów c.o.,*
  - 3) *zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni,*
8. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię lub przebudowy, spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
9. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
10. Szczegółowe zasady napraw wewnątrz lokali określa Rada Nadzorcza w regulaminie obowiązków Spółdzielni i członków.
11. Regulamin porządku domowego w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię według zasad określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwała Rada Nadzorcza.

## § 87

W zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

## ROZDZIAŁ VIII

### ORGANY SPÓŁDZIELNI

#### 1. Postanowienia ogólne.

## § 88

1. Organami spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd.
2. Podstawowym zadaniem wszystkich organów spółdzielni jest ochrona praw członków wynikających z przepisów ustawy, prawa spółdzielczego i postanowień statutu.

## § 89

1. W skład organów spółdzielni, z wyłączeniem Zarządu, mogą wchodzić tylko członkowie spółdzielni.
2. Członek spółdzielni nie mający pełnej zdolności do czynności prawnych nie posiada biernego prawa wyborczego do organów spółdzielni.
3. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu spółdzielni.
4. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i pracownikiem spółdzielni.
5. Tryb zwołania posiedzeń organów spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy dla tych organów.

## § 90

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

## § 91

1. Członek organu spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą w sprawie, która dotyczy wyłącznie jego uprawnień członkowskich lub praw majątkowych w spółdzielni.
2. Członek organu spółdzielni podlega ponadto wyłączeniu od głosowania w sprawach podmiotów gospodarczych, w których członek ten uczestniczy jako właściciel, wspólnik lub członek władz, prowadzących działalność na rzecz spółdzielni lub z wykorzystaniem majątku spółdzielni.
3. Członkowie Rady Nadzorczej obowiązani są – z zastrzeżeniem postanowień ust. 4 – do zachowania w tajemnicy wszelkich danych zawartych w dokumentach sporządzanych i gromadzonych przez spółdzielnię (a w szczególności w aktach członkowskich, administracyjnych i osobowych), stanowiących dane osobowe zgodnie z Rozporządzeniem 679/2016/UE, zwanym dalej RODO, a także informacji dotyczących sytuacji finansowej i gospodarczej spółdzielni oraz zobowiązań wobec jej kontrahentów.

4. Obowiązek przestrzegania tajemnicy nie dotyczy danych i informacji, do których dostęp został zagwarantowany członkom spółdzielni w ustawie, Prawie spółdzielczym, w innych ustawach lub w statucie spółdzielni.

## **2. Walne Zgromadzenie.**

### **§ 92**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może, zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu obrad walnego zgromadzenia. Przepisu art. 36 § 3 zdanie pierwsze Prawa spółdzielczego nie stosuje się.
3. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych.
4. Każdy członek spółdzielni dysponuje jednym głosem, bez względu na ilość posiadanych udziałów.
5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

### **§ 93**

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1/ Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej, oświatowej i kulturalnej spółdzielni.
- 2/ Rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków i organów spółdzielni w tych sprawach.
- 3/ Udzielanie absolutorium członkom Zarządu.
- 4/ Rozpatrywanie wniosków wynikających z protokołu z lustracji oraz podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności spółdzielni.
- 5/ Podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.
- 6/ Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości,
- 7/ Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką spółdzielnia może zaciągnąć.

- 8/ Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni.
- 9/ Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej.
- 10/ Uchwalanie zmian statutu spółdzielni.
- 11/ Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia spółdzielni do związku spółdzielczego i wystąpienia ze związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie.
- 12/ Wybór delegatów na zjazd związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona.
- 13/ Wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej i ich zastępców
- 14/ Uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej.
- 15/ Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.
- 16/ Wybór członków Zarządu oraz określenie zasad zatrudnienia.

#### § 94

1. Jeżeli w porządku obrad Walnego Zgromadzenia znajdują się wybory do organów spółdzielni lub delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, członkowie spółdzielni na 30 dni przed rozpoczęciem Walnego Zgromadzenia zgłaszają kandydatów do biura Zarządu spółdzielni.
2. Zarząd, o potrzebie zgłaszania kandydatów do organów spółdzielni lub delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w który spółdzielnia jest zrzeszona informuje członków spółdzielni na 45 dni przed Walnym Zgromadzeniem.
3. Zarząd spółdzielni przekazuje listę zgłoszonych kandydatów do komisji wyborczej Walnego Zgromadzenia.

#### § 95

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do 30 czerwca.
2. Zarząd może zwołać Walne Zgromadzenie w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie Rady Nadzorczej oraz 1/5 (jednej piątej) ogólnej liczby członków spółdzielni. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione na piśmie i określać cel zwołania Walnego Zgromadzenia.
4. Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt spółdzielni.

5. Zarząd obowiązany jest również zwołać Walne Zgromadzenie Członków w przypadku zaistnienia sytuacji przewidzianej w § 123 ust. 7 statutu.

## § 96

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się członków spółdzielni co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia .
2. Zawiadomienia dokonuje się poprzez wywieszenie ogłoszeń w biurze administracji Spółdzielni na klatkach schodowych w budynkach oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
3. Zawiadomienie powinno zawierać informacje o czasie, miejscu i porządku obrad, a także informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
4. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć, w terminie określonym w ust. 1, związkowi rewizyjnemu, w którym spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Radzie Spółdzielczej.
5. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć – co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia – członkowi, który wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej.
6. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni, sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta (w przypadku, gdy zostało poddane badaniu) oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad, wyklada się w lokalu spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi dokumentami.

## § 97

1. Projekty uchwał i żądania umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia ma prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie . Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Członek ma prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia . Projekt Uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłaszanych przez członków Spółdzielni.
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

#### § 98

1. W Walnym Zgromadzeniu członkowie spółdzielni uczestniczą z prawem zabierania głosu i głosowania. Inne osoby wymienione w § 92 ust. 6 mogą w myśl statutu uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu – mogą zabierać głos jednakże bez prawa głosowania. Członkowie Zarządu, jeżeli nie są członkami Spółdzielni, uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu z głosem doradczym.

#### § 99

1. Członkowie prezydium Walnego Zgromadzenia są wybierani w głosowaniu jawnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów-członków spółdzielni.
2. Prawo zgłaszania kandydatów do prezydium przysługuje każdemu uprawnionemu do głosowania obecnemu na Walnym Zgromadzeniu, członkowi spółdzielni.
3. W skład Prezydium mogą być wybierani tylko członkowie spółdzielni.

#### § 100

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób i w terminach określonych w § 96 i § 97 statutu. Postanowienie to nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.
2. W sprawach nieuregulowanych w przepisach prawa i statucie, w zakresie obradowania i podejmowania uchwał rozstrzyga na bieżąco prezydium Walnego Zgromadzenia.

#### § 101

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej albo inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.

2. Otwierający obrady przeprowadza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w skład którego winni wchodzić co najmniej: Przewodniczący, jego Zastępca i Sekretarz.
3. Członkowie Zarządu mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia .

## § 102

1. Po przeprowadzeniu wyborów prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom, przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.
2. Jeżeli prezydium inaczej nie postanowi, to do:
  - *zastępcy przewodniczącego należy czasowe wyręczanie przewodniczącego w przewodniczeniu obradom, prowadzenie listy osób zgłaszających się do głosu, komunikowanie się z komisjami.*
  - *sekretarza należy nadzór nad prowadzeniem listy obecności i protokolowaniem obrad.*

Przewodniczący może zwrócić się do członka prezydium o wykonanie określonych czynności związanych z prowadzeniem obrad lub głosowaniem.

## § 103

Przewodniczący może zaprosić do stołu prezydialnego przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszonych gości.

## § 104

1. Przewodniczący odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu. Walne Zgromadzenie większością głosów może skreślić z porządku obrad określone sprawy lub zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad po uzasadnieniu.
2. Po ewentualnym skreśleniu lub zmianie kolejności spraw, porządek obrad zostaje poddany pod głosowanie. Przyjęcie porządku obrad następuje zwykłą większością głosów.
3. Przewodniczący odczytuje również listę pełnomocnictw.

## § 105

1. Walne Zgromadzenie wybiera komisje:
  - a) mandatowo-skrutacyjną, w składzie 3 osób;
  - b) uchwał i wniosków, w składzie 3 osób;

- c) wyborczą, w składzie 3 osób w przypadku wyborów.
- d) statutową, w składzie 3 osób w przypadku zmiany Statutu.
- 2. Walne Zgromadzenie może wybrać także inne komisje określając ich zadania i skład lub połączyć zadania komisji.
- 3. W skład komisji mogą wchodzić tylko członkowie spółdzielni oraz przedstawiciele członków nie mających pełnej lub ograniczonej zdolności do czynności prawnych.
- 4. Bezzwłocznie po ich wybraniu, komisje konstituują się wybierając ze swojego grona przewodniczącego, zastępcę i sekretarza.

## § 106

Do zadań komisji mandatowo-skrutacyjnej należy:

- 1) sprawdzenie, czy Walne Zgromadzenie zostało zwołane zgodnie z przepisami ustawy, prawa spółdzielczego i § 97 lub 98 statutu
- 2) ustalenie (na podstawie list obecności) stanu obecności członków na Walnym Zgromadzeniu liczby członków spółdzielni (wg rejestru członków) oraz sprawdzenie czy członkowie nie mający pełnej lub ograniczonej zdolności do czynności prawnych i pełnomocnicy członków osób prawnych – legitymują się odpowiednimi uprawnieniami;
- 3) obliczanie głosów oddanych w głosowaniach jawnych;
- 4) przeprowadzanie tajnych wyborów, obliczanie oddanych na nich głosów oraz ogłaszanie wyników wyborów;
- 5) przeprowadzanie głosowania tajnego w innych sprawach niż określone w pkt 4 oraz obliczanie głosów i ogłaszanie wyników tego głosowania.

## § 107

Do zadań komisji uchwał i wniosków należy:

- 1) rozpatrywanie projektów uchwał Walnego Zgromadzenia i zgłoszonych do nich poprawek oraz formułowanie i przedstawianie Walnemu Zgromadzeniu ostatecznych tekstów projektów tych uchwał;
- 2) rozpatrywanie zgłoszonych w toku obrad wniosków i przedstawianie ich wraz z ze swoją opinią Walnemu Zgromadzeniu.

## § 108

Do zadań komisji wyborczej należy:

- 1) zebranie zgłoszonych na piśmie kandydatów wybieranych do organów spółdzielni lub na zjazd delegatów związku rewizyjnego
- 2) sprawdzenie czy kandydat złożył odpowiednie dokumenty wymagane w § 123 ust. 3 statutu

- 3) opracowanie alfabetycznej listy kandydatów do organów spółdzielni lub na zjazd delegatów związku rewizyjnego i przekazanie jej do prezydium Walnego Zgromadzenia lub przedstawienia przez przewodniczącego komisji Walnemu Zgromadzeniu ( wg wyboru prezydium).

## § 109

Do zadań komisji statutowej należy:

- 1) zebranie w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia uwag do przedstawionego przez zarząd projektu statutu
- 2) przedstawienie i omówienie projektu statutu oraz zgłoszonych uwag i propozycji zmian Walnemu Zgromadzeniu .

## § 110

Z dokonanych czynności komisje sporządzają protokoły podpisane przez wszystkich członków komisji, które przedstawiają wraz ze swoim sprawozdaniem Walnemu Zgromadzeniu.

## § 111

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.
2. Następnie przewodniczący komisji mandatowo-skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia przedstawia protokół stwierdzający prawomocność odbywanego Walnego Zgromadzenia pod względem prawidłowości zwołania i ilości uczestniczących członków spółdzielni oraz zdolności do podejmowania uchwał.
3. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady Walnego Zgromadzenia referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd spółdzielni.
4. Po zreferowaniu sprawy przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, w pierwszej kolejności udzielając głosu osobom zgłaszającym pytania.
5. Wystąpienie w dyskusji nie może trwać dłużej niż 3 minuty. W uzasadnionych przypadkach przewodniczący Walnego Zgromadzenia może przedłużyć czas wystąpienia do 5 minut.
6. W razie przekroczenia dopuszczalnego czasu przemówienia lub odbiegnięcia od tematu, przewodniczący Walnego Zgromadzenia zwraca mówcy uwagę, a jeżeli okaże się ona bezskuteczna odbiera mówcy głos.

## § 112

1. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu w dyskusji wg kolejności zgłoszeń. Przewodniczący może odmówić głosu osobie, która w tej samej sprawie zabierała już głos .
2. Poza kolejnością przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu: przewodniczącemu Rady Nadzorczej, członkom Zarządu, referentowi sprawy będącej przedmiotem dyskusji oraz przedstawicielom związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej.

## § 113

1. Poza kolejnością przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela także głosu w sprawie formalnej.
2. Za sprawę formalną uważa się wniosek o:
  - 1) przerwę w obradach;
  - 2) ograniczenie czasu przemówień;
  - 3) zamknięcie listy mówców w danej sprawie;
  - 4) zamknięcie dyskusji w danej sprawie i przeprowadzenie głosowania;
  - 5) przerwanie obrad i odroczenie ich dalszej części na inny termin;
  - 6) przeprowadzenie głosowania tajnego;
  - 7) wnioski w innych sprawach formalnych mogących mieć znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad i głosowań, jak: sprawdzenie quorum, ponowne przeliczenie głosów itp.
3. W sprawie formalnej poza wnioskodawcą może zabierać głos tylko jeden uprawniony do głosowania uczestnik Walnego Zgromadzenia popierający wniosek i jeden przeciwny wnioskowi.
4. Po zgłoszeniu wniosku w sprawie formalnej i wysłuchaniu, stosownie do ust. 3, głosów za i przeciw wnioskowi, przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza bezzwłocznie głosowanie w sprawie tego wniosku.

## § 114

1. Po wyczerpaniu listy mówców oraz w przypadku przyjęcia wniosku określonego w § 113 ust. 2 i 3, przewodniczący Walnego Zgromadzenia, udziela głosu przewodniczącemu komisji wnioskowej w celu przedstawienia projektu uchwał i zgłoszonych do nich w toku dyskusji poprawek i wniosków. W przeciwnym razie głosowanie zostaje przeniesione na następne Walne Zgromadzenie zwołane z zachowaniem postanowień § 96 statutu.
2. Komisja wnioskowa przedstawia projekty uchwał oraz zgłoszonych do nich poprawek i wniosków wraz ze swoją opinią.

3. Głosowanie nad projektami uchwał odbywa się w ten sposób, że najpierw poddaje się pod głosowanie poprawki, w pierwszej kolejności najdalej idące, a następnie projekt uchwały wraz z przyjętymi poprawkami.
4. Poprawki przyjmowane są zwykłą większością głosów. Uchwały wraz z przyjętymi poprawkami przyjmowane są również zwykłą większością głosów chyba, że prawo spółdzielcze, ustrój lub statut wymaga dla przyjęcia danej uchwały kwalifikowanej większości głosów.

## § 115

1. Głosowanie jest jawne. Głosowanie tajne przeprowadza się tylko w sprawie wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej i Zarządu oraz delegata na zjazd związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona. Głosowanie tajne zarządza przewodniczący Walnego Zgromadzenia także w innych sprawach, jeśli zażąda tego 1/5 członków obecnych według listy obecności na Walnym Zgromadzeniu nie mniej niż 15 osób. Głosowanie, jawne odbywa się w sprawie każdej uchwały oddzielnie przez podniesienie ręki na wezwanie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia: „kto jest za uchwałą”, a następnie: „kto jest przeciw uchwale”.
2. Głosowanie tajne odbywa się przy pomocy kart do głosowania, ostemplowanych pieczęcią spółdzielni i z oznaczeniem uchwały, której głosowanie dotyczy. Uprawnieni do głosowania, głosujący za uchwałą wpisują na karcie do głosowania wyraz „ZA”, a głosujący przeciw uchwale wyraz „PRZECIW”, za wyjątkiem wyborów do organów spółdzielni.
3. Komisja mandatowo-skrutacyjna oblicza głosy oraz ogłasza wynik głosowania, na podstawie którego przewodniczący Walnego Zgromadzenia stwierdza, czy uchwała została przyjęta. Wynik głosowania i stwierdzenie przewodniczącego powinno być odnotowane w protokole Walnego Zgromadzenia w odniesieniu do każdej uchwały oddzielnie.

## § 116

1. Przystępując do wyborów do organów spółdzielni przewodniczący Walnego Zgromadzenia wzywa przewodniczącego komisji wyborczej do przedstawienia kandydatów zgłoszonych zgodnie z § 95 statutu. Lista może być uzupełniona przez zgłoszenie kandydatury z sali.
2. Wybory dokonywane są spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Każdy kandydat wyraża pisemną zgodę na kandydowanie i oświadczenie o nie prowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec spółdzielni. Nie występował w sporze sądowym lub przed organami administracji ze Spółdzielnią, nie zalegał z wnoszeniem w terminie należnych opłat.
4. Zgłoszonych kandydatów komisja wyborcza wpisuje na listę kandydatów w kolejności alfabetycznej ich nazwisk.

5. Zgłaszający kandydata nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu powinien przedstawić pisemną zgodę kandydata, podpisaną w obecności członka Zarządu.
6. Głosowanie w wyborach do organów spółdzielni lub delegatów na zjazd związku, dokonywane jest na ostemplowanych pieczęcią kartach wyborczych, opatrzonych nazwą organu do którego przeprowadzane są wybory. Karty powinny zawierać imiona i nazwiska wszystkich kandydatów w kolejności alfabetycznej ustalonej przez komisję wyborczą na liście kandydatów. Uprawnieni do głosowania skreślają nazwisko kandydata, na którego nie głosują. Jeżeli głosujący skreślił mniej kandydatów niż ma być wybranych to karta jest nieważna. Nieważna jest też karta uszkodzona lub zniszczona w taki sposób, że nie można ustalić na kogo głosujący oddał głos lub na karcie znajdują się dopisane inne osoby niż przedstawione przez komisję wyborczą. Jeżeli na karcie do głosowania skreślona jest równa lub większa liczba kandydatów niż ma być wybrana karta jest ważna, a głosy zalicza się tym kandydatom, którzy nie zostali skreśleni.
7. Karty do głosowania (karty wyborcze) uprawnionym do głosowania wręcza komisja mandatowo-skrutacyjna, po czym przewodniczący Walnego Zgromadzenia wyznacza czas na wypełnienie tych kart. Po upływie tego czasu jeden z członków komisji mandatowo-skrutacyjnej odczytuje z listy obecności nazwiska uprawnionych do głosowania i wyczytani kolejno podchodząc do urny i wrzucają do niej swoje karty do głosowania lub przejście z urną wśród głosujących członka komisji skrutacyjnej i zebranie kart do głosowania.
8. Po zakończeniu oddawania głosów komisja mandatowo-skrutacyjna otwiera urnę, ustala liczbę wrzuconych kart, co stanowi liczbę głosujących, w tym liczbę kart nie ważnych, liczbę głosów oddanych ogółem na wszystkich kandydatów i liczbę głosów na poszczególnych kandydatów oraz imiona i nazwiska kandydatów wybranych. Wybrani zostają ci spośród kandydatów, którzy uzyskali w kolejności największą liczbę głosów. Wyniki głosowania podlegają wpisaniu do protokołu Walnego Zgromadzenia .
9. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taka samą liczbę głosów, co powodowałoby przekroczenie liczby członków organu, do którego odbywają się wybory, przeprowadza się dodatkowo tajne głosowanie na tych kandydatów. Przepisy ust. 6-8 stosuje się tu odpowiednio. Kandydat może dobrowolnie zrezygnować z otrzymanego mandatu.

## § 117

1. Wnioski, opinie i postulaty w sprawach objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia mogą być zgłaszane przez jego uczestników w punkcie „Wolne wnioski” zgodnie z kompetencjami Walnego Zgromadzenia .W sprawach tych może być przeprowadzona dyskusja z ograniczeniem czasu przemawiania, ustalonym przez przewodniczącego Walnego Zgromadzenia .

2. Zgłoszone wnioski, opinie i postulaty wpisuje się do protokołu po przegłosowaniu ale nie mają one charakteru uchwał obowiązujących członków spółdzielni w rozumieniu art. 42 § 1 ustawy prawa spółdzielczego

## § 118

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia. Jeżeli podjęte przez Walne Zgromadzenie uchwały stanowią załącznik do protokołu, przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia podpisują także te uchwały.
2. Protokoły, sprawozdania i inne materiały dotyczące obrad i głosowań przechowuje Zarząd spółdzielni przez 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.

## § 119

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał (ważne) niezależnie od liczby obecnych na nim członków, jeżeli zostało prawidłowo zwołane.
2. Uchwałę uważa się za podjętą przez Walne Zgromadzenie, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących według listy obecności w Walnym Zgromadzeniu.
3. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów z wyjątkiem spraw, dla których wymagana jest większość kwalifikowana a mianowicie:
  - 1) większości 3/4 głosów dla uchwały w przedmiocie likwidacji spółdzielni i przywrócenia działalności spółdzielni po jej postawieniu w stan likwidacji, zbycia nieruchomości.
  - 2) większości 2/3 głosów dla uchwały w przedmiocie zmiany statutu, odwołania członka Rady Nadzorczej lub Członka Zarządu przed upływem kadencji oraz połączenia spółdzielni.
4. Głosowania są jawne, z wyjątkiem wyborów i odwołania członka Rady Nadzorczej lub Członka Zarządu. Na wniosek 1/5 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu, jednak nie mniej niż 15 członków, głosowanie nad uchwałą odbywa się tajnie.
5. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, za uchwałą opowiedziała się wymagana w statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Jednakże w sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej

spółdzielni, zbycia nieruchomości, do podjęcia uchwały konieczne jest aby na Walnym Zgromadzeniu, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyło łącznie 3/4 uprawnionych do głosowania – ogółu członków spółdzielni.

## § 120

Protokoły są jawne dla Członków spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

## § 121

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków i wszystkie organy spółdzielni.
2. Członek spółdzielni może w trybie określonym w art. 42 prawa spółdzielczego wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia, jeżeli jest ona sprzeczna z ustawą, postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd spółdzielni.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
4. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 3 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
5. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 3, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
6. Właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni, może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w art. 42 prawa spółdzielczego, w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

## 3. Rada Nadzorcza.

## § 122

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością spółdzielni.
2. W celu wykonania swych zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa okresowe sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.
4. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymają wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń, wynoszące: dla Przewodniczącego Rady 12 % minimalnego wynagrodzenia za pracę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę ( tj. Dz.U z 2017 r. poz. 847 ze zm.), dla Zastępcy Przewodniczącego Rady oraz sekretarza 11 % minimalnego wynagrodzenia za pracę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę ( tj. Dz.U z 2017 r. poz. 847 ze zm.) na rzecz każdego z pozostałych Członków Rady Nadzorczej 10 % minimalnego wynagrodzenia za pracę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę ( tj. Dz.U z 2017 r. poz. 847 ze zm.).

## § 123

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków spółdzielni posiadających kwalifikacje określone w § 124 ust. 1 i 2.
2. Walne Zgromadzenie może dokonać wyboru jednego zastępcy członka Rady Nadzorczej spośród członków spółdzielni.
3. Zgłaszanie kandydatów na członków Rady Nadzorczej odbywa się na piśmie z podaniem:
  - a) imienia i nazwiska, miejsca zamieszkania;
  - b) do kandydatury musi być dołączona zgoda osoby zgłaszanej jako kandydata do Rady Nadzorczej w trybie określonym w § 116 ust. 3 i ust.5 Statutu, jak również z sali przez uczestnika Walnego Zgromadzenia.
4. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Czas trwania kadencji liczy się od Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano jej wyboru, do Walnego Zgromadzenia członków odbywającego się w trzecim roku od jej wyboru. Członkowie Rady Nadzorczej mogą pełnić obowiązki nie dłużej przez 2 kolejne kadencje. Jeżeli Walne Zgromadzenie nie zostanie zwołane w terminie określonym w § 95 statutu, mandaty członków Rady wygasają z chwilą wyboru nowych członków Rady Nadzorczej w roku, w którym upływa kadencja, nie później jednak, niż z końcem tego roku.
5. Członek Rady Nadzorczej traci mandat przed upływem kadencji w razie:

- 1) *zrzeczenia się mandatu,*
  - 2) *ustania członkostwa spółdzielni,*
  - 3) *odwołania go przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów,*
  - 4) *zawarcia ze spółdzielnią umowy o pracę.*
6. Na miejsce członka Rady, którego mandat wygaś w czasie trwania kadencji wchodzi kolejno zastępca członka Rady Nadzorczej, na okres do najbliższego Walnego Zgromadzenia, które dokonuje wyboru uzupełniającego do Rady Nadzorczej.
  7. W przypadku, gdy pomiędzy kolejnymi Walnymi Zgromadzeniami nastąpi wygaśnięcie liczby mandatów poniżej 3 członków Rady, Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie w celu uzupełnienia składu Rady Nadzorczej. Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia, w którym liczba wakujących mandatów przekroczy limit określony w zdaniu poprzedzającym.

## § 124

1. Do Rady Nadzorczej nie mogą kandydować ani zostać w ważny sposób wybrane osoby będące pracownikami spółdzielni, a także osoby, które sprawowały mandat członka Rady przez ostatnie dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej, a nadto osoby które posiadają wymagalne zadłużenie wobec spółdzielni.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić: osoby będące pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub pełnomocnikami w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej.
3. Członkowie Rady Nadzorczej oraz osoby pozostające z członkami Rady Nadzorczej w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej nie mogą zajmować się działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, których rażące naruszenie statutu, Prawa spółdzielczego Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności. W takim wypadku najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.
5. Ocena kandydata w oparciu o posiadaną dokumentację w aktach Spółdzielni i opinie społeczne

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. Uchwalanie planów gospodarczych, programów działalności społecznej i kulturalnej.
2. Nadzór i kontrola nad działalnością spółdzielni, a w szczególności:
  - a) *badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,*
  - b) *nadzorowanie i kontrola sposobu przeprowadzania w spółdzielni postępowań o udzielenie zamówienia na wykonanie robót budowlanych lub usług przez wykonawców zewnętrznych,*
  - c) *nadzorowanie i kontrola organizowanych przez spółdzielnię przetargów na zbycie praw do lokali,*
  - d) *dokonywanie okresowych ocen wykonania przez spółdzielnię jej zadań gospodarczych – ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez spółdzielnię praw członkowskich,*
  - e) *przeprowadzenie kontroli sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków organów spółdzielni i jej członków.*
3. Powoływanie biegłego rewidenta dla zbadania sprawozdania finansowego spółdzielni.
4. Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich.
5. Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.
6. Zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni.
7. Na wniosek Zarządu wydanie opinii w sprawach dotyczących działalności spółdzielni.
8. Rozpatrywanie skarg dotyczących działalności Zarządu.
9. Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.
10. Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych.
11. Ogłaszanie konkursu na stanowisko Członka Zarządu.
12. Przedstawienie Walnemu Zgromadzeniu Członków wyników ogłoszonego konkursu na członka Zarządu lub wnioskowanie o odwołanie członka Zarządu.
13. Uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni.
14. Uchwalenie regulaminów.
  - a) przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań oraz przywracania utraconych praw do lokalu mieszkalnego.

- b) Rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali.
  - c) Rozliczania kosztów c.o., dostawy wody i odprowadzenia ścieków.
  - d) Rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
  - e) Postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytkowania na cele handlowo-usługowe.
  - f) Zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom.
  - g) Wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych.
  - h) Porządku domowego.
  - i) Regulaminu Zarządu.
  - j) Uchwalanie innych regulaminów, z wyjątkiem zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub do kompetencji Zarządu.
- 15. Ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych, a także ustalanie stawek opłat za lokale oraz odpisów na fundusz remontowy i fundusz społeczno - kulturalny, zgodnie z zatwierdzonym na dany rok planem kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
  - 16. Podejmowanie uchwał w sprawach wykluczenia lub wykreślenia członka ze spółdzielni.
  - 17. Podejmowanie uchwał o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
  - 18. Podejmowanie uchwał w sprawach zawieszenia członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności.
  - 19. Podejmowanie – na wniosek większości właścicieli lokali zamieszkujących w budynku (budynkach), obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej – uchwał w sprawie zwiększenia obciążeń właścicieli lokali użytkowych położonych w tym budynku, z tytułu eksploatacji nieruchomości wspólnej.
  - 20. Wykonywanie innych czynności przewidzianych w postanowieniach statutu.

## § 126

- 1. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona wg potrzeb komisje stałe lub czasowe.
- 2. Do składu tych komisji Rada Nadzorcza może dobrać członków spółdzielni, nie będących członkami Rady Nadzorczej w liczbie nie przekraczającej połowy składu komisji.
- 3. W posiedzeniach Rady Nadzorczej i jej prezydium oraz Komisji mogą uczestniczyć członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby bez prawa głosu decyzyjnego.

## § 127

1. Rada Nadzorcza wybiera prezydium w składzie: Przewodniczący Rady Nadzorczej, jego Zastępca, Sekretarz i Przewodniczący stałych komisji.
2. Zadaniem prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

## § 128

1. Uchwała Rady Nadzorczej jest ważna, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2, jeżeli została podjęta w obecności nie mniej niż 50% liczby członków Rady Nadzorczej – w tym przewodniczącego Rady Nadzorczej lub jego Zastępcy.
2. Uchwały Rady Nadzorczej w sprawach porządkowych oraz głosowania w sprawach personalnych (wybory) podejmowane są zwykłą większością oddanych głosów. Sprawy porządkowe określa regulamin, o którym mowa w ust. 3.
3. Szczegółowe postanowienia dotyczące trybu obradowania i podejmowania uchwał Rady Nadzorczej oraz innych spraw organizacyjnych, zawiera jej regulamin, uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

## 4. Zarząd

## § 129

1. Zarząd kieruje działalnością spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich uchwał nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie dla innych organów, a w szczególności:
  - 1) sporządzanie projektów planów gospodarczych spółdzielni,
  - 2) przedkładanie Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia projektów struktury organizacyjnej spółdzielni,
  - 3) sporządzanie projektów sposobu podziału nadwyżki bilansowej lub pokrycia strat,
  - 4) zawieranie z członkami umów:
    - a/ *o przeniesienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.*
    - b/ *o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,*
    - c/ *o ustanowienie odrębnej własności lokalu,*
    - d/ *o przeniesienie własności lokali,*
  - 5) zwoływanie Walnego Zgromadzenia oraz ustalanie proponowanego porządku obrad;
  - 6) sporządzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 7) udzielanie pełnomocnictw;

- 8) nabywanie lub zbywanie środków trwałych, których nabycie lub zbycie nie jest zastrzeżone w statucie do decyzji innych organów spółdzielni;
- 9) odpisywanie na straty, o ile wartość straty nie przekracza 10-krotnej wysokości obowiązującego minimalnego wynagrodzenia za pracę,
- 10) występowanie do sądu z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji w przypadkach przewidzianych przepisami prawa.
- 11) Zawieranie umów na remonty, modernizację i usługi;
- 12) Zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań;
- 13) Współdziałanie z terenowymi organami administracji państwowej i samorządu oraz z organizacjami spółdzielczymi, gospodarczymi, społecznymi i innymi.

## § 130

1. Zarząd składa się z dwóch członków, w tym Prezesa i jego Zastępcy wybranych przez Walne Zgromadzenie w drodze konkursu ogłoszonego przez Radę Nadzorczą.
2. Członek Zarządu powinien posiadać niezbędne dla tej funkcji kwalifikacje tj. odpowiednie wykształcenie wyższe: budowlane lub techniczne, albo ekonomiczne lub prawnicze, staż pracy minimum 10 lat, w tym minimum 5 lat na stanowisku kierowniczym, lub wykształcenie średnie budowlane, albo techniczne lub ekonomiczne, staż pracy minimum 15 lat, w tym na stanowisku kierowniczym 8 lat. Doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych, wykazać się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej, kodeksu pracy, ekonomiki przedsiębiorstw, w tym podstaw struktury kosztów i ich rozliczania, wybranych przepisów prawa cywilnego, administracyjnego, budowlanego, energetycznego, ochrony danych osobowych.
3. Z Członkiem Zarządu zatrudnionym w Spółdzielni Rada Nadzorczą nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
4. Członek Zarządu może być w każdym czasie zawieszony w czynnościach przez Radę Nadzorczą. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia, zgodnie z Kodeksem Pracy. Członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium może (ale nie musi) być odwołany przez to Walne Zgromadzenie. Odwołanie nie narusza uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
5. W razie konieczności Rada Nadzorczą może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków)

Zarządu. Członek Rady Nadzorczej oddelegowany do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu, nie wykonuje w tym okresie mandatu członka Rady Nadzorczej, a w szczególności nie korzysta z prawa głosu oraz z biernego i czynnego prawa wyborczego do organów Rady.

#### § 131

1. Zarząd może udzieli pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych, związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni, a także pełnomocnictwa do wykonywania czynności określonego rodzaju lub pełnomocnictwa do poszczególnej czynności.
2. Postanowienia ust. 1 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności spółdzielni.

#### § 132

1. Oświadczenie woli składają za spółdzielnię dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona jako pełnomocnik.
2. Oświadczenia pisemne skierowane do spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem spółdzielni.

#### § 133

1. Zarząd działa kolegialnie na okresowo odbywanych posiedzeniach.
2. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności między członkami Zarządu. Szczegółowe postanowienia dotyczące podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, spraw zastrzeżonych do decyzji kolegialnych, trybu zwoływania posiedzeń i obradowania, warunków podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalany przez Radę Nadzorczą.

#### § 134

1. Postanowienia niniejszego Statutu nie naruszają praw już nabytych.
2. Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia wymagane przez prawo w Monitorze Sądowym i Gospodarczym. .

3. Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie Członków z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Statut przyjęto Uchwałą **Nr 2/18** z dnia **11 grudnia 2018r.** Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „KRASIŃSKIEGO” w Gorlicach.

*Gorlicki Krzysztof*

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

PREZES ZARZĄDU  
S.M. Krasieńskiego

*[Signature]*  
mgr inż. Karol Masur..

Zarząd

WICEPREZES ZARZĄDU  
S.M. Krasieńskiego  
inż. Stanisław Chmura

*Kazimierz Sterkiewicz*

Przewodniczący Walnego Zebrania  
Członków

*[Signature]*  
Jan Marowa

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
stwierdza zgodność ze statutem przyjętym do akt  
rejestracyjnych nr KRS...**0000090439**...  
Kraków, dnia **1 4 MAR 2019**

Starszy Sekretarz Sądowy  
*[Signature]*  
Małgorzata Basta

## Spis Treści

|                                                                                 |    |
|---------------------------------------------------------------------------------|----|
| I. ....                                                                         |    |
| <b>Postanowienia Ogólne</b> .....                                               | 2  |
| II. ....                                                                        |    |
| <b>Członkowie</b> .....                                                         | 3  |
| Tryb i zasady powstawania i przyjmowania w poczet członków .....                | 3  |
| Rozdział I Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą .....                    | 4  |
| Rozdział II. Prawa i obowiązki członków .....                                   | 7  |
| Członkowi Spółdzielni przysługuje. ....                                         | 7  |
| Rozdział III. Ustanie członkostwa.....                                          | 9  |
| III. ....                                                                       |    |
| <b>Postępowanie wewnątrzspółdzielcze</b> .....                                  | 11 |
| Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych członków .....                           | 13 |
| A. Postanowienia ogólne.....                                                    | 13 |
| B. Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych członków .....                        | 13 |
| IV. <b>Tytuły prawne do lokali</b> .....                                        | 14 |
| Rozdział I. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu .....                      | 14 |
| Rozdział II Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu .....                     | 17 |
| Rozdział III. Odrębna własność lokalu .....                                     | 20 |
| Rozdział IV. Najem lokali .....                                                 | 21 |
| V. <b>Przekształcanie tytułów prawnych do lokali</b> .....                      | 22 |
| Rozdział I. Zagadnienia ogólne .....                                            | 22 |
| Rozdział II. Przeniesienie własności lokalu .....                               | 24 |
| VI. <b>Gospodarka spółdzielni</b> .....                                         | 26 |
| Rozdział I. Zagadnienia ogólne .....                                            | 26 |
| Rozdział II. Opłaty za użytkowanie lokali .....                                 | 30 |
| VII. <b>Naprawy wewnątrz lokali obciążające spółdzielnię lub członków</b> ..... | 36 |
| VIII. <b>Organy spółdzielni</b> .....                                           | 38 |
| Rozdział I. Postanowienia ogólne .....                                          | 38 |
| Rozdział II. Walne Zgromadzenie.....                                            | 40 |
| Rozdział III. Rada Nadzorcza .....                                              | 51 |
| Rozdział IV. Zarząd .....                                                       | 56 |