

Egz. nr 1.

**S T A T U T**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ POM**  
w Zamościu

uchwalony przez Walne Zgromadzenie  
w dniu z dnia 29-06-2018 r

Zamość 29 czerwiec 2018 r.

## **SPIS TREŚCI :**

### **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI**

### **II. CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI .**

- A. Członkowie Spółdzielni .
- B. Powstanie członkostwa.
- C. Ustanie członkostwa.

### **III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI.**

#### **IV. PRAWA DO LOKALU.**

- A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
- B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
- C. Przekształcanie praw własności do lokali.
- D. Budowa lokali na odrębną własność.
- E. Używanie lokali.
- F. Zamiana lokali.
- G. Najem lokali.

### **V. TWORZENIE WSPÓLNOTY.**

### **VI. ORGANY SPÓŁDZIELNI.**

- A. Walne Zgromadzenie.
- B. Rada Nadzorcza.
- C. Zarząd.

### **VII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.**

### **VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.**

## **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI**

### **§ 1**

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa POM w Zamościu, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Zamość.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Terenem działania Spółdzielni jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.
5. Ilekroć w niniejszym statucie używany jest zwrot „Spółdzielnia”, dotyczy on Spółdzielni Mieszkaniowej POM w Zamościu.
6. Spółdzielnia może przystępować do związków rewizyjnych lub stowarzyszeń zrzeszających spółdzielnie mieszkaniowe w celu reprezentowania interesów, a także innych organizacji społecznych i gospodarczych.

### **§ 2**

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Statutu i uchwalonych na jego podstawie regulaminów oraz;

- ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (zwanej dalej: Ustawą),
- ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze,
- ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,
- innych ustaw.

### **§ 3**

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

### **§ 4**

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest prowadzenie na własny rachunek lub na zlecenie:
  - Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie
  - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionym
  - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
2. Przedmiot ten Spółdzielnia realizuje poprzez:
  - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu: ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych, odrębnej własności lokali oraz sprzedaży lub wynajmowania lokali znajdujących się w tych budynkach,
  - 2) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub mienie jej członków wchodzące w skład zasobów Spółdzielni,
  - 3) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umów zawartych z właścicielami tych nieruchomości,
  - 4) prowadzenie działalności społeczno-kulturalnej, jeżeli na wniosek członków Spółdzielni Walne Zgromadzenie podejmie w tej sprawie uchwałę.
3. Dla realizacji zadań określonych w ust. 1 i 2 Spółdzielnia: prowadzi działalność gospodarczą w interesie swoich członków, samodzielnie lub poprzez wejście w związki gospodarcze z innymi podmiotami gospodarczymi,

## **II. CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI**

### **A. Członkowie Spółdzielni**

#### § 5

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, której przysługuje:
  - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 4) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności",
2. Osoba fizyczna, o której mowa w ust. 1 jest członkiem Spółdzielni choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
3. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu.
4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich lub małżonkowie. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych o członkostwie rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, a po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
5. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności. Osobie prawnej nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

#### § 6

Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający: datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa lub jego ustania oraz dane członków Spółdzielni zawierające ich imiona i nazwiska, miejsca zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, NIP oraz numer wpisu do krajowego rejestru sądowego lub innego właściwego rejestru.

### **B. Powstanie członkostwa**

#### § 7

Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. 5,
- 2) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 3) nabycia ekspektatywy własności,
- 4) zawarcia notarialnej umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 5) podjęcia decyzji przez Spółdzielnię lub sąd w trybie przepisów art. 15 Ustawy w następstwie złożenia odpowiednich dokumentów przez osoby bliskie uprawnionemu do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, któremu prawo to wygasło z powodu śmierci.

#### § 8

1. Osobie niebędącej członkiem Spółdzielni, która posiada lub nabyła własnościowe prawo do lokalu przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Właściciela lokalu w poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd Spółdzielni.

## C. Ustanie członkostwa

### § 9

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- 5) sprzedaży praw do lokali określonych w pkt. 2, 3 w drodze licytacji, o której mowa w art. 16 ustawy o własności lokali,
- 6) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 7) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w § 16 Statutu,
- 8) w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 Ustawy,
- 9) prawomocnego orzeczenia sądu, o którym mowa w art. 11 ust. 11 i 12 Ustawy,
- 10) gdy osoba będąca członkiem Spółdzielni jako współmałżonek straci prawo do lokalu w wyniku podziału majątku dorobkowego.

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.

3. Członka Spółdzielni, który zmarł, skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jego śmierci. Osobę prawną skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia wykreślenia jej z rejestru sądowego lub innego właściwego rejestru, do którego została wpisana.

### § 10

1. Członek będący właścicielem 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 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu złożenia wypowiedzenia.

3. Za datę wystąpienia uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

4. Do zwrotu udziałów stosuje się postanowienia § 14 ust. 2 Statutu.

## III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

### § 11

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

### § 12

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo do:

- 1) uczestniczenia w Walnych Zgromadzeniach oraz brania czynnego i biernego udziału w wyborach do organów Spółdzielni,
- 2) brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków związanych z jej działalnością oraz żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
- 3) ustanowienia na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, po spełnieniu wymogów określonych Ustawą,
- 4) żądania przeniesienia na niego, po spełnieniu wymogów określonych Ustawą, odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje jemu spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego,

- 5) żądania przeniesienia na niego odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu,
  - 6) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lub spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, z chwilą podpisania ze Spółdzielnią odpowiedniej umowy o budowę lokalu,
  - 7) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z urządzeń i usług Spółdzielni,
  - 8) żądania kalkulacji wysokości opłat,
  - 9) otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych. Faktury i umowy zawierane przez Spółdzielnię z osobami trzecimi będą udostępniane do wglądu w uzgodnionym terminie nie później jednak niż 14 dni roboczych od daty zgłoszenia wniosku. Członkowi przysługuje prawo przeglądania wskazanych dokumentów i robienia notatek (bez prawa kopiowania) z wyłączeniem dostępu do informacji objętych ochroną danych osobowych. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni,
  - 10) zaskarżania do sądu zmiany wysokości opłat na zasadach przewidzianych w Ustawie,
2. Członkowi przysługują również inne prawa przewidziane Ustawą, Ustawą Prawo Spółdzielcze, niniejszym Statutem oraz innymi właściwymi przepisami.
3. Za osobę nieposiadającą pełnej zdolności do czynności prawnych, czynności tych dokonuje jej przedstawiciel ustawowy.
4. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni działają poprzez reprezentujące ich właściwe organy lub ustanowionych pełnomocników.

#### § 13

Członek Spółdzielni zobowiązany jest:

- 1) przestrzegać właściwych przepisów prawa, postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni oraz zasad współżycia społecznego,
- 2) uiszczać terminowo, do końca każdego miesiąca za dany miesiąc, wszelkie opłaty,
- 3) uczestniczyć w kosztach eksploatacji i utrzymania w należytym stanie nieruchomości wchodzących w skład zasobów Spółdzielni, w zakresie służącym zaspokajaniu potrzeb członków,
- 4) odpowiadać solidarnie za opłaty razem z osobami pełnoletnimi stale zamieszkałymi w lokalu, za wyjątkiem zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także wraz z osobami faktycznie korzystającymi z lokalu,
- 5) przestrzegać Regulaminu i porządku domowego,
- 6) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
- 7) utrzymywać swój lokal w należytym stanie technicznym,
- 8) uzyskać zgodę Zarządu Spółdzielni na zmianę sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części, do którego przysługuje mu spółdzielcze prawo oraz pisemnie powiadamiać Spółdzielnię o wszystkich zmianach dotyczących osób korzystających z lokalu, jeżeli mają one wpływ na wysokość opłat,
- 9) pokryć koszty związane z regulacją prawno-geodezyjną nieruchomości oraz koszty wyodrębnienia własności lokali,
- 10) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie i umowach zawieranych ze Spółdzielnią.

#### § 14

1. Wpisowe wpłacone na mocy Ustawy przed jej nowelizacją dokonaną Ustawą z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo Spółdzielcze, która weszła w życie 09 września 2017 r., nie podlega zwrotowi.
2. Zwrot udziału w wysokości nominalnej, wniesionego przed 09 września 2017 r. następuje na żądanie byłego członka w ciągu 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym jego członkostwo w Spółdzielni ustało i pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat finansowych Spółdzielni.

3. Spółdzielnia po ustaniu członkostwa byłego członka może wypłacić udziały uprawnionej osobie na podstawie przedłożonych dokumentów.

4. Za czynności związane z zamianą lokalu lub przekształceniem prawa do lokalu lub wyodrębnieniem własności lokalu, a także za czynności związane z wydawaniem zaświadczeń, odpisów i kopii dokumentów na żądanie członka, Spółdzielnia pobiera opłatę w wysokości ustalonej przez Zarząd - wynikającej z kalkulacji kosztów każdej z dokonywanych czynności.

#### **IV. PRAWA DO LOKALU**

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

###### § 15

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może przysługiwać wyłącznie jednej osobie fizycznej lub małżonkom.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią pisemnej umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do danego lokalu mieszkalnego.

3. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać uprawnionej osobie lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w Ustawie i w Statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo na rzecz członka Spółdzielni i jego małżonka.

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. 3.

5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

###### § 16

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w budynku, który Spółdzielnia buduje lub zamierza budować, Spółdzielnia zawiera pisemną umowę o budowę lokalu.

2. Umowa o budowę lokalu powinna zobowiązywać strony, po wybudowaniu lokalu, do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) określenie lokalu, w tym jego powierzchnię i rozkład pomieszczeń, położenie w budynku, opis pomieszczeń przynależnych,
- 2) opis gruntu, na którym realizowana jest inwestycja,
- 3) termin oddania lokalu do użytku,
- 4) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie podstawą wyliczenia wysokości kosztów budowy lokalu i zasad ustalania wysokości wkładu mieszkaniowego,
- 5) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
- 6) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy,
- 7) określenie wysokości i terminy wpłat rat na wkład mieszkaniowy,
- 8) warunki i terminy wypowiedzenia umowy przez strony tej umowy,
- 9) inne postanowienia ustalone przez strony umowy.

3. Niewpłacenie rat na wkład mieszkaniowy w terminach ustalonych w umowie wymienionej w ust. 2 może spowodować:

- 1) naliczanie odsetek za zwłokę w zapłacie w wysokości odsetek ustawowych,
- 2) rozwiązanie umowy o budowę lokalu i ustanie członkostwa w Spółdzielni.

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

5. Wkład mieszkaniowy wnoszony przez członka Spółdzielni na podstawie umowy o budowę lokalu na spółdzielczych lokatorskich prawach ustalany jest na podstawie różnicy między kosztem budowy przypadającym na ten lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu, to członek Spółdzielni obejmujący w używanie lokal zobowiązany jest uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na ten lokal.

## § 17

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa w Spółdzielni osoby korzystającej z lokalu oraz w przypadkach:

- 1) rezygnacji członka z używania lokalu na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- 2) wystąpienia zaległości we wnoszeniu opłat za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowywania się tej osoby czyniącego uciążliwym korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej. Spółdzielnia może w takich sytuacjach w trybie procesu sądowego żądać orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przez sąd,
- 3) w następstwie śmierci uprawnionego, chyba że przysługiwało ono obojgu małżonkom i wtedy przypada drugiemu z małżonków, co nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia spadku.

2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionej osoby roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie tego prawa do przedmiotowego lokalu przysługuje jego osobom bliskim. Umowę o ustanowienie tego prawa zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego. Do zachowania roszczeń konieczne jest złożenie w terminie do jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3. W przypadku zgłoszenia się kilku osób o prawie do danego lokalu rozstrzyga w postępowaniu nieprocesowym sąd, który bierze pod uwagę w szczególności okoliczność czy osoba uprawniona zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego przez Spółdzielnię do wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygnął sąd, to osoby które pozostawały w sporze niezwłocznie powinny zawiadomić Spółdzielnię o postanowieniu sądu. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, osoby zamieszkujące ten lokal solidarnie odpowiadają za wnoszenie opłat.

4. W przypadku śmierci członka Spółdzielni w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, roszczenia o zawarcie umowy przysługują osobom, które zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu miały wspólnie w nim zamieszkać. Osoby te stają się stroną umowy o budowę lokalu wiążącą osobę, która zmarła. W wypadku ustania członkostwa z powodu śmierci członka w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom uprawnionym przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o budowę lokalu na spółdzielczych prawach lokatorskich.

## § 18

1. Członkowi Spółdzielni, któremu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a któremu prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie tego prawa, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania opłat wraz z odsetkami przed ustanowieniem tytułu prawnego do lokalu na rzecz innego członka Spółdzielni. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło i przez osoby prawa od niej wywodzące
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z zastrzeżeniem, że wygaśnięcie to nastąpiło w wyniku śmierci członka Spółdzielni oraz sytuacji opisanej w ust. 1, Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu umieszczając stosowne ogłoszenia o warunkach przetargu na tablicach ogłoszeniowych w budynkach Spółdzielni i w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na osobę, która wygrała przetarg jest dokonanie przez nią wpłaty wylicytowanej kwoty. Podstawę do ustalenia ceny wyjściowej w przetargu stanowi określona przez rzeczoznawcę majątkowego wartość rynkowa lokalu.
3. Spółdzielnia nie przeniesie odrębnej własności lokalu na osobę, która wygrała przetarg, jeżeli:
  - 1) członek Spółdzielni, któremu wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w sytuacji opisanej w ust. 1,
  - 2) osoba bliska zmarłemu członkowi Spółdzielni zgłosi roszczenie o ustanowienie na nią spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu po zmarłym członku Spółdzielni.

## § 19

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy lokal zostanie zbyty w drodze przetargu, Spółdzielnia wypłaci osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu z uwzględnieniem poniższych warunków:
  - 1) przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię,
  - 2) z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 16, w tym w szczególności niewniesiony wkład budowlany lub jego część,
  - 3) jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu,
  - 4) warunkiem dokonania należnej wypłaty jest opróżnienie lokalu przez członka Spółdzielni, któremu wygasło prawo do lokalu wraz z osobami, które prawa od niego wywodzą.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu wraz z odsetkami. W tej sytuacji warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
  - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez następnego członka Spółdzielni obejmującego lokal w używanie i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,

- 2) opróżnienie lokalu, chyba że kolejny członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu mieszkalnego, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu przez poprzednika,
- 3) potrącenie z wkładu mieszkaniowego kwoty zaległych opłat, a także kosztów określenia wartości rynkowej lokalu,
- 4) członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w niniejszym ustępie oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu wraz z odsetkami,
- 5) umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z inną osobą jest nieważna przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu poprzedniemu użytkownikowi.

## § 20

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym fakcie, małżonkowie odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy i w Statucie Spółdzielni.

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

### § 21

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może przysługiwać osobom fizycznym lub osobom prawnym.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

### § 22

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

### § 23

Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami.

#### § 24

Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców to powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa łącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela spadkobierców.

#### § 25

W sytuacji wystąpienia długotrwałych zaległości z wnoszeniem opłat lub rażącego i uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego uciążliwym zamieszkiwanie innym użytkownikom lokali w nieruchomości wspólnej, stosuje się odpowiednio przepis art. 16 ustawy o własności lokali. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

#### § 26

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu, która nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się część wkładu budowlanego niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a w przypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami
2. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest sprzedaż lokalu przez Spółdzielnię w drodze przetargu oraz opróżnienie lokalu przez dotychczasowego uprawnionego do lokalu wraz z osobami wspólnie z nim zamieszkującymi, które swoje prawa od niego wywodzą.

#### § 27

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

#### § 28

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

### **C. Przekształcanie praw własności do lokali**

#### § 29

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, Spółdzielnia obowiązana jest zawrzeć notarialnie umowę przeniesienia własności lokalu na odrębną własność po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków,
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu niewniesionych opłat, o których mowa w Statucie.

2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust 1 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkownika wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

3. Określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości następuje na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni podjętej na podstawie art. 42 Ustawy.

4. Projekt uchwały, o której mowa w ust. 3, Zarząd Spółdzielni wyklada na co najmniej 14 dni do wglądu w lokalu siedziby Spółdzielni. O terminie i miejscu wyłożenia tego projektu Zarząd zawiadamia z 7 dniowym wyprzedzeniem w pisemnym, imiennym powiadomieniu zainteresowane osoby, którym zgodnie z przepisami Ustawy, przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności lokali. Osoby te mogą w terminie 14 dni po upływie okresu wyłożenia projektu uchwały przedstawić Zarządowi Spółdzielni pisemne wnioski dotyczące zmian tego projektu.

5. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest rozpatrzyć wnioski, o których mowa w ust. 4 najpóźniej w ciągu 14 dni od upływu terminu ich składania i najdalej w ciągu 14 dni od ich rozpatrzenia, a w uzasadnionych przypadkach odpowiednio skorygować projekt uchwały i podjąć uchwałę o treści uwzględniającej dokonane korekty.

6. O wynikach rozpatrzenia wniosków, o których mowa w ust. 4 oraz o treści zmian projektu uchwały, do którego wnioski zgłoszono, Zarząd Spółdzielni, w ciągu 7 dni od podjęcia uchwały powiadamia na piśmie uprawnione osoby, o których mowa w ust. 1, a osobom, które wnioski zgłaszały, podaje jednocześnie odpowiednie faktyczne i prawne uzasadnienie nieuwzględnienia w całości lub w części wniosków zgłoszonych przez te osoby.

7. Uchwała, o której mowa w ust. 4 wchodzi w życie z dniem jej podjęcia, chyba że zostanie zaskarżona do sądu.

8. Osoby, o których mowa w ust. 1, mogą w terminie 30 dni od dnia doręczenia uchwały zaskarżyć tę uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem jeśli uchwała ta narusza ich interes prawny lub uprawnienia. Przyczyną stwierdzenia nieważności uchwały nie może być niepodjęcie przez osoby uprawnione wysłanych przez Zarząd Spółdzielni powiadomień, o których mowa w ust. 4 i 6. 9. Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługujących właścicielom lokali praw odrębnej własności i praw z nią związanych. W szczególności mieniem Spółdzielni pozostają:

1) nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo – kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,

2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, za wyjątkiem urządzeń służących doprowadzeniu lub odprowadzeniu mediów energetycznych (gazu, energii elektrycznej, energii cieplnej, odpadów komunalnych) i innych urządzeń podobnych nie należących do części składowych nieruchomości,

3) nieruchomości niezabudowane.

## D. Budowa lokali na odrębną własność

### § 30

1. Spółdzielnia może realizować budowę lokali na odrębną własność i z osobą ubiegającą się o nabycie lokalu w tej inwestycji zawiera umowę w formie pisemnej. Umowa ta zobowiązuje strony po wybudowaniu lokalu do zawarcia notarialnej umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a także powinna zawierać:

- 1) określenie rodzaju i powierzchni lokalu oraz położenia lokalu w budynku, a także określenie pomieszczeń do niego przynależnych oraz terminy realizacji zadania inwestycyjnego,
- 2) rodzaj własności gruntów, na których wznoszony jest budynek,
- 3) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu oraz wkładu budowlanego,
- 5) terminy dokonywania wpłat rat na wkład budowlany,
- 6) zastrzeżenie, że niewpłacanie w pełnej wysokości rat na wkład budowlany w ustalonych w umowie terminach może spowodować naliczanie odsetek za opóźnienie w zapłacie w wysokości odsetek ustawowych i rozwiązanie umowy o budowę lokalu oraz spowodować ustanie członkostwa,
- 7) termin ostatecznego rozliczenia kosztów budowy lokalu wynoszący 3 miesiące od dnia oddania budynku do użytkowania,
- 8) zobowiązanie do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na dany lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie oraz kosztów związanych z ustanowieniem odrębnej własności,
- 9) zobowiązanie Spółdzielni do ustanowienia na rzecz uprawnionego odrębnej własności lokalu w terminie nie przekraczającym 2 miesięcy od daty uzyskania pozwolenia na użytkowanie,
- 10) możliwość rozwiązania umowy o budowę lokalu w wyniku jej wypowiedzenia przez każdą ze stron na warunkach określonych tej w umowie,
- 11) postanowienie, że Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wybudowanych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłyby poważnie utrudnione.

2. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal.

3. Wartość nakładów poczynionych przez osobą ubiegającą się o nabycie lokalu na dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu (wyposażenie ponadnormatywne) nie jest zaliczana do rozliczenia wkładu budowlanego tego lokalu.

4. Po upływie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

5. Jeżeli częścią wkładu budowlanego jest kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy, członek zobowiązany jest do spłaty kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

### § 31

1. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym lub jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.

3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

4. Zbycie ekspektatywy własności przed datą ostatecznego rozliczenia kosztów budowy i przeniesienie praw na nabywcę następuje pod warunkiem złożenia przez nabywcę oświadczenia o przejęciu obowiązków zbywcy wobec Spółdzielni z tytułu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy lokalu.

## § 32

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka albo nabywcy ekspektatywy odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania pozwolenia na użytkowanie.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić również na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Ustanowienie na rzecz członka odrębnej własności lokalu może nastąpić tylko na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
4. Przez umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu członek uzyskuje samodzielny lokal wraz z ewentualnymi pomieszczeniami przynależnymi (w szczególności: piwnica, strych, komórka, miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym, garaż indywidualny), choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały, lecz były położone w granicach nieruchomości, w budynku lub poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal oraz udział w nieruchomości wspólnej stanowiącej grunt, części budynku i urządzenia, niesłużące wyłącznie do użytku właściciela.
5. Koszty zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej pokrywa członek Spółdzielni.

## E. Używanie lokali

### § 33

Osoby zamieszkujące w nieruchomościach Spółdzielni zobowiązane są przestrzegać norm i zasad współżycia społecznego oraz regulacji ujętych szczegółowo w Regulaminie porządku domowego Spółdzielni i w Regulaminie używania lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu w Spółdzielni.

### § 34

Zasady rozliczania kosztów gospodarki nieruchomościami i opłat oraz rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, zimnej i ciepłej wody ujęte są w odpowiednich regulaminach Spółdzielni.

### § 35

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, a także eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni poprzez uiszczanie opłat zgodnie z przepisami Ustawy i postanowieniami Statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują udziały w spółdzielczych własnościowych prawach do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, a także eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni poprzez uiszczanie opłat zgodnie z przepisami Ustawy i postanowieniami Statutu.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni poprzez uiszczanie opłat zgodnie z przepisami Ustawy i postanowieniami Statutu.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są 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 nieruchomościach. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.

5. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-4, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni i właścicielami lokali, którzy nie są członkami Spółdzielni oraz osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują udziały w spółdzielczych własnościowych prawach 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. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
6. Opłaty, o których mowa w ust. 1-5 przeznacza się wyłącznie na cele tam określone.
7. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego zobowiązane są od dnia wygaśnięcia prawa do tego lokalu do dnia jego opuszczenia do wnoszenia opłat.
8. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak ustanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują udziały w spółdzielczych własnościowych prawach do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
9. O zmianie wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia zawiadamia osoby o których mowa w ust. 1-4 na co najmniej 14 dni przed terminem do wnoszenia zmienionych opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
10. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni zawiadamia się osoby, o których mowa w ust. 1-4, na co najmniej 3 miesiące przed terminem do konieczności wnoszenia zmienionych opłat. Zawiadomienie należy skierować do tych osób najpóźniej do końca miesiąca poprzedzającego trzymiesięczny okres. Wzrost wysokości opłat powinien być uzasadniony na piśmie.
11. Osoby wskazane w ust. 1-4 mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat do Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni. Po wyczerpaniu drogi wewnątrzspółdzielczej zmiany wysokości wzrostu opłat, osoby te mogą skierować na drogę postępowania sądowego. W przypadku wystąpienia do sądu ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
12. Spółdzielnia jest zobowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni przedstawić kalkulację wysokości opłat.
13. Od niewpłaconych terminowo należności Spółdzielnia nalicza odsetki z tytułu opóźnienia w wysokości odsetek ustawowych. Po spłaceniu podstawowego zadłużenia Zarząd w uzasadnionych przypadkach może umorzyć część naliczonych odsetek lub rozłożyć ich spłatę na raty.
14. W przypadku zalegania z dokonywaniem opłat i braku polubownego załatwienia sprawy Spółdzielnia ma prawo skierować sprawę na drogę postępowania sądowego, w celu dochodzenia roszczeń z tego tytułu.
15. Uprawniony do lokalu nie może potrącać z opłat ewentualnych roszczeń wobec Spółdzielni.

## § 36

1. Spółdzielnia tworzy fundusze remontowe nieruchomości na remonty zasobów w poszczególnych nieruchomościach. Odpisy na te fundusze obciążają koszty gospodarki zasobami. Obowiązek świadczenia na fundusze remontowe dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli i współwłaścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują udziały w spółdzielczych własnościowych prawach do lokali. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wszystkich wpływów i wydatków na poszczególnych funduszach remontowych nieruchomości.
2. W razie konieczności, w ciągu roku obrachunkowego Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zwiększeniu odpisów na fundusze remontowe nieruchomości.

### § 37

1. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu lub przebudowy obciążających Spółdzielnię, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
2. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokali w tym budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni na okres remontu przenieść się w uzgodnionym terminie do lokali zamiennych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
3. W razie awarii w lokalu powodującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody w budynku lub w innych lokalach, osoby korzystające z tego lokalu są obowiązane niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoby te są nieobecne lub odmawiają udostępnienia lokalu, pracownicy Spółdzielni mają prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, to także przy jej udziale.
4. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoby korzystające z lokalu powinny także udostępnić Spółdzielni lokal w celu dokonania:
  - 1) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych robót naprawczych i ich wykonania,
  - 2) kontroli odczytu lub prawidłowości działania liczników.

### § 38

1. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lokalu mieszkalnego, używanego na zasadzie spółdzielczego prawa do lokalu, nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat, członek obowiązany jest do niezwłocznego pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. W razie oddania lokalu w najem lub użyczenia go osobie trzeciej, członek Spółdzielni w dalszym ciągu odpowiada wobec Spółdzielni za rozliczenie kosztów związanych z eksploatacją oraz za ewentualne szkody jej wyrządzone przez używanie lokalu niezgodnie z przepisami prawa lub zasadami obowiązującymi w Spółdzielni.
3. Umowy zawarte przez członka z osobami trzecimi w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.
4. Zmiana sposobu korzystania z lokalu lub jego części wymaga zgody Spółdzielni.

### § 39

1. W ciągu trzech 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. Postanowienia ust.1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, chyba że umowa uprawniająca do korzystania z tego lokalu nie stanowi inaczej.

## **F. Zamiana lokali**

### § 40

Spółdzielnia w ramach swoich możliwości realizuje wnioski o zamianę spółdzielczych lokatorskich praw do lokali na takie same prawa odpowiadające potrzebom członków i ich rodzin. Decyzje w sprawie zamiany podejmuje Zarząd na wniosek zainteresowanych członków.

#### § 41

Wniosek w sprawie zamiany lokali, o której mowa § 40 Zarząd może realizować przez:

- 1) ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali o ile członkowie ubiegali się zgodnie między sobą o zamianę przysługujących im dotychczas praw,
- 2) zaproponowanie wymiany praw między sobą tym członkom, którzy złożyli wnioski w tej sprawie lecz nie wskazali przedmiotu zamiany,
- 3) ustanowienie na rzecz członka spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo innych osób.

#### § 42

1. Zamiana między członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu a osobą, której przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego nie należącego do zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wymaga zgody Spółdzielni i podmiotu uprawnionego do rozporządzania tym lokalem.

2. W zakresie rozliczeń spowodowanych zamianą, o której mowa w ust. 1 oraz przy określeniu zobowiązań z jej tytułu stosuje się odpowiednio m. in. postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów mieszkaniowych.

### **G. Najem lokali**

#### § 43

1. Do najmu lokali mieszkalnych stosuje się właściwe przepisy prawa oraz postanowienia zawarte w Regulaminie ustanawiania praw do lokali, zamiany i najmu lokali mieszkalnych w Spółdzielni,

2. Do najmu lokali o innym przeznaczeniu stosuje się przepisy kodeksu cywilnego oraz postanowienia w zawieranych umowach najmu.

3. Wysokość czynszu i innych opłat związanych z najmem lokalu winna być określona na poziomie wartości rynkowej.

4. Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, czas trwania najmu i jego przedmiot określa umowa zawierana z najemcą przez Zarząd Spółdzielni.

5. Najemcy lokalu stanowiącego własność Spółdzielni nie przysługuje z tego tytułu roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni w poczet członków i roszczenie o nabycie tego lokalu.

6. Wyboru najemców dokonuje Zarząd, kierując się rachunkiem ekonomicznym.

### **V. TWORZENIE WSPÓLNOTY**

#### § 44

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczona według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1 nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.

## § 45

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, to po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu w tej nieruchomości stosuje się przepisy ustawy o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.

2. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 Ustawy. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy o własności lokali.

## § 46

Z chwilą powstania wspólnoty mieszkaniowej ustaje członkostwo w Spółdzielni właścicieli wyodrębnionych lokali w tej nieruchomości. Każdy właściciel lokalu staje się właścicielem środków finansowych zgromadzonych na funduszu remontowym nieruchomości ustalonych na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków tego funduszu, o których mowa w art. 4 ust. 41 pkt. 2 Ustawy według stanu na dzień utworzenia wspólnoty mieszkaniowej, proporcjonalnie do przypadającego na jego lokal udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej. Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z właścicielami wyodrębnionych lokali należne z tego tytułu środki finansowe.

## § 47

1. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani, na podstawie umowy zawartej przez Spółdzielnię ze wspólnotą, 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.

2. Zarząd nieruchomością wspólną stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony zgodnie z obowiązującymi przepisami.

## VI. ORGANY SPÓŁDZIELNI

### § 48

1. Organami Spółdzielni są:

- A. Walne Zgromadzenie,
- B. Rada Nadzorcza,
- C. Zarząd,

2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 2, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.

3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w I turze wyborów otrzymali co najmniej 50% oddanych głosów. Jeżeli w I turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty, zarządza się II turę wyborów. Do II tury wyborów staje tylko podwójna liczba osób w stosunku do nie obsadzonych mandatów spośród tych kandydatów, którzy w I turze wyborów otrzymali najwięcej głosów. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci wybrani w I turze oraz kandydaci, którzy w II turze wyborów otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.

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

5. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.

6. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.
7. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu na Walnym Zgromadzeniu.

## **A. Walne Zgromadzenie**

### § 49

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie jest zwoływane przynajmniej raz w roku przez Zarząd w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
3. Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd także na żądanie :
  - 1) Rady Nadzorczej, która w tym celu przyjmuje stosowną uchwałę,
  - 2) przynajmniej jednej dziesiątej członków Spółdzielni, które to żądanie powinno być złożone na piśmie z podaniem uzasadnienia celu zwołania Walnego Zgromadzenia. W żądaniu zwołania Walnego Zgromadzenia przez członków Spółdzielni wniosek powinien być opatrzony czytelnymi podpisami osób wnoszących z podaniem ich adresów i numerów członkowskich.
4. W przypadkach wskazanych w ust. 3 zwołanie Walnego Zgromadzenia następuje w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu sześciu tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli ten warunek nie zostanie spełniony przez Zarząd, to Walne Zgromadzenie zostanie zwołane przez Radę Nadzorczą lub Krajową Radę Spółdzielczą.
5. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być pod rygorem nieważności udzielone na piśmie i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu danych pełnomocnika i jego mocodawcy.
6. Osoba prawna będąca członkiem Spółdzielni bierze udział w Walnym Zgromadzeniu reprezentowanym przez właściwe do jej reprezentacji organy albo przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
7. W walnym zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
8. Szczegółowy tryb zwoływania Walnego Zgromadzenia, obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

### § 50

Uczestnictwo w Walnym Zgromadzeniu jest obowiązkiem każdego członka Spółdzielni.

### § 51

1. O zwołaniu Walnego Zgromadzenia zawiadamia się pisemnie wszystkich członków Spółdzielni oraz Krajową Radę Spółdzielczą na co najmniej 21 dni przed terminem Zgromadzenia oraz przez wywieszenie ogłoszeń w biurze Spółdzielni, na klatkach schodowych nieruchomości, zamieszczając w tych zawiadomieniach informację o terminie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad. Członkowie Spółdzielni będą mogli zapoznawać się z w/w dokumentami w lokalu biura Spółdzielni, w okresie 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w myśl postanowień § 49 ust. 3 Statutu mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem w terminie 15 dni przed dniem jego posiedzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekty te muszą być poparte przez co najmniej 10 członków.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i merytorycznym projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
5. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminie wymienionym w ust. 1, a także w sprawach wniesionych zgodnie z postanowieniami ust. 1 - 3.

#### § 51

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, inwestycyjnej oraz społeczno- kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie i ocena wyników działalności Spółdzielni, a w szczególności:
  - a) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i bilansów oraz podejmowanie uchwał w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
  - b) podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie ustalania najwyższej sumy zobowiązań jakie Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszków specjalnego przeznaczenia,
- 6) podejmowanie uchwał dotyczących zbycia nieruchomości niezabudowanej, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) uchwalanie zmian Statutu Spółdzielni,
- 8) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej ,
- 9) wybór delegatów na Zjazd Związku w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 10) uchwalanie Regulaminu Rady Nadzorczej,
- 11) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia Spółdzielni, jej podziału lub likwidacji,
- 13) upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
- 14) uchwalanie regulaminów Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej,
- 15) decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym, gospodarczym i zasad gospodarki finansowej tych osiedli,
- 16) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku organizacyjnego lub wystąpienia z niego,
- 17) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do innych organizacji gospodarczych lub występowania z nich.

#### § 52

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego Zastępca, stwierdzając prawidłowość zwołania Zebrania.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków. Uchwały są podejmowane większością głosów, chyba że Statut lub ustawa wymagają kwalifikowanej większości głosów.
3. Otwierający obrady odczytuje listę złożonych pełnomocnictw i zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: Przewodniczący, Sekretarz. Wybór Prezydium i komisji przeprowadza się w głosowaniu jawnym. Członkowie Zarządu Spółdzielni nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

4. Jeżeli przedmiotem obrad są wybory do Rady Nadzorczej, Walne Zgromadzenie wybiera – 3-osobową Komisję Wyborczą, której zadaniem jest ustalenie listy kandydatów wybieranych do Rady Nadzorczej, przeprowadzenie i ogłoszenie wyników wyborów.
5. Komisja wybiera ze swego grona Przewodniczącego i Sekretarza, którzy podpisują protokoły z prac Komisji i przekazują je Sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.
6. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub przenieść je do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
7. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo do podejmowania działań w celu sprawnego przeprowadzenia obrad zgodnie z przyjętym ostatecznie porządkiem Zebrania (np. udzielanie, odbieranie lub odmawianie głosu, dyscyplinowanie oraz ustalanie zasad i przestrzeganie czasu dyskusji). Po przedstawieniu przez referentów spraw zamieszczonych w porządku obrad Przewodniczący otwiera dyskusję udzielając głosu uczestnikom zebrania w kolejności ich zgłaszania się. Za zgodą obecnych dyskusja może być ograniczona czasowo i przeprowadzona odrębnie nad wybranymi punktami porządku obrad. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia może odmówić głosu członkowi, który w danej sprawie już przemawiał, może zwrócić uwagę jeżeli jego wypowiedź odbiega od przedmiotu sprawy lub przekracza czas ustalony do wypowiedzi. Nie stosującemu się do uwag Przewodniczący może odebrać głos.
8. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu, przedstawicielom Krajowej Rady Spółdzielczej oraz osobom zabierającym głos w kwestii formalnej przysługuje prawo wypowiedzi poza kolejnością.
9. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące: sposobu głosowania, głosowania bez dyskusji, przerywania dyskusji, zamknięcia listy mówców, ograniczenia czasu przemówień, zarządzenia przerwy, ustalania sposobu uchwalania wniosków oraz zamknięcia listy zgłaszania kandydatów do wyborów na członków Rady Nadzorczej.
10. Po zakończeniu dyskusji Przewodniczący zarządza głosowanie, jeżeli temat obrad wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
11. Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej. Na żądanie 1/3 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu Przewodniczący może zarządzić tajne głosowanie również w innych sprawach objętych porządkiem obrad z wyłączeniem wyboru Prezydium.
12. Przy obliczaniu głosów uwzględnia się głosy oddane „za” uchwałą, głosy oddane „przeciw” uchwale i głosy „wstrzymujące się”. Uchwała jest przyjęta w przypadku oddania większości głosów „za” uchwałą.
13. W przypadku likwidacji Spółdzielni dla podjęcia uchwały wymagane jest 3/4 głosów za uchwałą, a w sprawach dotyczących: zmian Statutu Spółdzielni, odwołania członka Rady Nadzorczej, wydzielenia lub połączenia Spółdzielni, przeznaczenia majątku po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej wymagane jest 2/3 głosów za podejmowaną uchwałą.
14. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku zebrania, Przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.
15. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który wraz z podjętymi Uchwałami podpisują Przewodniczący i Sekretarz Walnego Zgromadzenia.
16. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, Krajowej Rady Spółdzielczej oraz lustratorów związku rewizyjnego, który przeprowadza lustrację Spółdzielni.
17. Uchwały w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa i innych, w których członkom przysługuje odwołanie, powinny być zaprotokołowane wraz z uzasadnieniem.
18. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
19. Uchwała sprzeczna z obowiązującymi przepisami jest nieważna.
20. Członek lub Zarząd Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni.
21. Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa własności lokalu.

22. Jeżeli zarząd wytacza powództwo, spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla spółdzielni.

23. 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.

24. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.

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

26. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia, przechowuje Zarząd przez co najmniej 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie stanowią inaczej.

## **B. Rada Nadzorcza**

### § 53

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

### § 54

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 członków wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat. Rada Nadzorcza może wypełniać swoje obowiązki, jeżeli jej skład w okresie trwania kadencji nie ulegnie zmniejszeniu poniżej 3 osób.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez osobę prawną.
3. W skład rady nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami spółdzielni.
4. Nie można być członkiem rady nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

### § 55

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.
2. Członkowie Rady nie mogą się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
3. Kandydaci do Rady składają oświadczenie, że nie naruszają zakazu określonego w ust.2.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady zakazu konkurencji, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.
5. W terminie 3 miesięcy należy zwołać Walne Zgromadzenie, które rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołania zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.
6. Za działalność konkurencyjną uważa się: zatrudnienie, posiadanie udziałów lub uczestnictwo we władzach podmiotów gospodarczych prowadzących interesy, które są przedmiotem działania Spółdzielni
7. Ograniczenia z ust. 2 nie mają zastosowania do członków Rady zasiadających we władzach podmiotów gospodarczych, których udziałowcem lub członkiem jest Spółdzielnia.

## § 56

Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Zwyczajnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni na którym Rada Nadzorcza została wybrana, do Zwyczajnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni odbywanego po 3 latach od wyborów.

## § 57

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

- 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
- 2) zrzeczenia się mandatu,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni

## § 58

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego co najmniej raz w kwartale.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

## § 59

Na posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inni zaproszeni goście, w tym również przedstawiciele zarządów osiedli działających na terenie Spółdzielni.

## § 60

Rada Nadzorcza może powołać komisje stałe lub czasowe.

## § 61

1. Rada Nadzorcza ze swojego grona wybiera przewodniczącego i jego zastępcę.
2. Członkowie Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach nie otrzymują wynagrodzenia.
3. Tryb pracy Rady Nadzorczej określa Regulamin Rady Nadzorczej.

## § 62

1/. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1). uchwalenie planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej,
- 2). nadzór i kontrola działalności Spółdzielni a w szczególności:
  - a/ badanie okresowych sprawozdań oraz bilansów,
  - b/ dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno – gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
  - c/ przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
- 3). podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu,
- 4). podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania w nich,
- 5). zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6). rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu

- 7). składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę bilansu
  - 8). podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkami Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarcza dwóch członków Rady przez nie upoważnionych,
  - 9). uchwalenie zasad rozliczenia kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,
  - 10). uchwalenie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynku
  - 11). uchwalenie zasad zaliczenia na wkład wartości pracy własnej członka i jego rodziny,
  - 12). uchwalenie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
  - 13). uchwalenie szczegółowych zasad rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie wysokości opłat za lokale,
  - 14). ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni.
  - 16). wybór i odwoływanie członków zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy,
  - 17). rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu i rozpatrywanie skarg na jego działalność,
  - 18). zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w statucie,
  - 19). podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
  - 20). uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
  - 21). uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,
  - 22). uchwalenie regulaminów przetargowych na wynajem lokali użytkowych i garaży,
  - 23). uchwalenie regulaminów, przetargów na dostawę i usługi zlecane przez Spółdzielnię
- 2/. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszystkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
- 3/. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

### **C. Zarząd**

#### § 63

1. Zarząd kieruje bezpośrednio działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z 3 osób, w tym Prezesa Zarządu, Zastępcy Prezesa Zarządu i Członka Zarządu, wybieranych przez Radę Nadzorczą w głosowaniu tajnym, z nieograniczonej liczby zgłoszonych kandydatów. Jeżeli członkami Spółdzielni są również osoby prawne, członkiem Zarządu może być osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez osobę prawną. Tryb zgłaszania kandydatów i warunki, którym winni odpowiadać określa Rada Nadzorcza odrębną uchwałą.
3. W pierwszej kolejności Rada Nadzorcza dokonuje wyboru Prezesa Zarządu.
4. Kandydatów na Zastępców Prezesa Zarządu rekomenduje Prezes Zarządu.
5. Kandydat na członka Zarządu powinien mieć wykształcenie co najmniej średnie, trzyletni staż na stanowiskach kierowniczych oraz wykazać się, przed Radą Nadzorczą, znajomością przepisów prawnych dotyczących spółdzielczości mieszkaniowej. Członkiem Zarządu może być osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez osobę prawną.
6. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu większością 2/3 głosów. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium także większością 2/3 głosów. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
7. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy – w zależności od powierzonego stanowiska – na podstawie powołania lub umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.

8. Odwołania członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska przysługuje Zarządowi Spółdzielni
9. Członkowie Zarządu nie mogą się zajmować interesami konkurencyjnymi w rozumieniu przepisu § 69 ust.6.
10. Kandydaci na członków Zarządu składają oświadczenie, że nie naruszają zakazu z ust. 9.
11. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Zarządu.

#### § 64

1/ Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:

- 1). podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz zawieranie umów o oddanie do użytkowania lokali mieszkaniowych, użytkowych i garaży, a także ich najmu,
- 2). sporządzenie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno – kulturalnej,
- 3). prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 4). zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
- 5). sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,
- 6). zwoływanie Walnego Zgromadzenia
- 7). zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
- 8). udzielanie pełnomocnictw
- 9). współdziałanie z terenowymi organami samorządowymi i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
- 10). Zawieranie umów o budowę lokali, o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, o ustanowienie odrębnej własności lokalu, o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu, o przeniesienie własności lokalu.

#### § 65

Kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu kodeksu pracy jest prezes Zarządu.

#### § 66

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

#### § 67

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

## §68

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą wyodrębnionej jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą wyodrębnionej jednostki wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

## VII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

### § 69

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego.
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 lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię a przychodami z opłat, o których mowa w § 5 zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości w roku następnym.
5. Umorzenie środków trwałych, finansowanych bezpośrednio z funduszu zasobowego oraz z funduszu wkładów mieszkaniowych, obciąża odpowiednio te fundusze.
6. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie spółdzielni. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
7. 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.
8. Przepis ust. 7. stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na 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 nieruchomości stanowiącej współwłasność spółdzielni.

### § 70

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
  - 1/ fundusz udziałowy
  - 2/ fundusz zasobowy
  - 3/ fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych
  - 4/ fundusz wkładów zaliczkowych

2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
  - 1/ fundusz na remonty i konserwacje
  - 2/ fundusz aktualizacji środków trwałych nie należących do budynków mieszkalnych
3. Inne fundusze mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami o których mowa w ust.1 pkt. 3 oraz ust. 2 pkt. 1 i 2, a także ust. 3 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

#### §71

1. Po uwzględnieniu odliczeń ustawowych nadwyżka bilansowa będąca zyskiem z działalności gospodarczej zasila fundusze bilansowe Spółdzielni.
2. Podział nadwyżki bilansowej pomiędzy funduszami każdorazowo określa Walne Zgromadzenie członków

#### § 72

Stratę bilansową pokrywa się z funduszy według następującej kolejności:

- 1). fundusz zasobowy
- 2). fundusz udziałowy
- 3). fundusz na remonty i konserwację

#### § 73

1. Roszczenie byłego członka Spółdzielni do części funduszu zasobowego o pozostałego majątku Spółdzielni są wymagalne po otwarciu likwidacji lub upadłości według zasad obowiązujących w tym zakresie.
2. Podział funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni między członków oraz byłych członków następuje proporcjonalnie do długości okresu przynależności danej osoby do Spółdzielni oraz wysokości wkładu.
3. Roszczenia o których mowa w ust. 1 nie przysługują osobom których członkostwo wygasło w skutek wykluczenia.

#### § 74

1. W prawach gospodarki Spółdzielni oraz przeprowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w statucie obowiązują odpowiednie przepisy ustaw.
2. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustaw i postanowień Statutu.

### **VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

#### § 75

1. W przypadku podziału Spółdzielni Uchwałę Walnego Zgromadzenia podejmuje się z zachowaniem zasad określonych w art. 108a i 108b ustawy prawo spółdzielcze. Członkowie, których prawa i obowiązki majątkowe są związane z nieruchomościami przechodzącymi do powstałej nowej Spółdzielni uczestniczą w podziale funduszu zasobowego i remontowego w wysokości odpowiadającej wniesionym przez nich środkom na te fundusze.
2. Byłemu członkowi Spółdzielni nie przysługuje prawo do majątku Spółdzielni.

§ 76

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.
2. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

§ 77

1. Uchwalona w dniu 29 czerwca 2018 r. przez Walne Zgromadzenie zmiana Statutu wchodzi w życie z dniem jej wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy ustawy prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. wraz z późniejszymi zmianami, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. z późniejszymi zmianami oraz innych obowiązujących ustaw.

§ 78

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia, przewidziane w przepisach prawa, w Monitorze Spółdzielczym. Niniejszy statut liczy 28 stron, jest jednolitym tekstem statutu uchwalonego przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni w dniu 29 czerwca 2018r.

Sekretarz

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia..

Stanisława Sambarska

Jan Okoniewski