

# SPIS TREŚCI;

<b>I – Postanowienia ogólne.....</b>	
<b>II – Członkowie Spółdzielni .....</b>	<b>4</b>
A. Przyjmowanie w poczet członków.....	4
B. Prawa i obowiązki członków.....	7
C. Ustanie członkostwa.....	10
<b>III – Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych.....</b>	<b>13</b>
A. Postanowienia ogólne.....	13
B. Budowa lokali.....	14
C. Nabywanie lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji Spółdzielni.....	17
1. Nabycie lokalu w drodze pierwszeństwa .....	17
2. Sprzedaż lokalu w trybie przetargu.....	18
3. Zamiana lokali .....	18
4. Najem lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu oraz dzierżawa.....	19
<b>IV – Tytuły prawne do lokali.....</b>	<b>19</b>
A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	19
1. Wkład mieszkaniowy.....	20
2. Pierwszeństwo w nabyciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego..	21
3. Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego.....	23
B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	25
C. Prawo odrębnej własności lokalu.....	27
<b>V – Przeniesienie własności lokali.....</b>	<b>29</b>
A. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego .....	29
Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	30
B. lokalu.....	30
C. Inne przypadki przeniesienia własności lokalu.....	31
<b>VI – Gospodarka Spółdzielni.....</b>	<b>31</b>
A. Postanowienia ogólne .....	31
B. Zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.....	34
C. Ustalanie i wnoszenie opłat za używanie lokali.....	37
D. Zasady korzystania z lokali.....	40
E. Naprawy wewnątrz lokali obciążające Spółdzielnię lub użytkowników lokali.	41
<b>VII – Organy Spółdzielni.....</b>	<b>42</b>
A. Postanowienia ogólne .....	42
B. Walne Zgromadzenie.....	43
C. Rada Nadzorcza .....	52
D. Zarząd .....	56
E.F. Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu .....	58
Członkowskie .....	58
<b>VIII – Postępowanie wewnątrzspółdzielcze .....</b>	<b>60</b>
<b>IX – Lustracja .....</b>	<b>61</b>
<b>X – Podział Spółdzielni.....</b>	<b>63</b>
<b>XI – Likwidacja Spółdzielni.....</b>	<b>65</b>
<b>XII - Przepisy karne .....</b>	<b>68</b>
<b>XIII – Przepisy przejściowe i końcowe .....</b>	<b>69</b>

## Słowniczek

Ilekoć w niniejszym Statucie jest mowa, bez bliższego określenia, o:

- „Spółdzielni”** – rozumie się przez to Grodzką Spółdzielnię Mieszkaniową w Nowym Sączu
- „Statucie”** – rozumie się przez to niniejszy Statut Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu
- „Zarządzie”** – rozumie się przez to Zarząd Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu
- „Radzie”** – rozumie się przez to Radę Nadzorczą Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu
- „członku”** – rozumie się przez to członka Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu
- 6) **„ustawie”** – rozumie się przez to ustawę z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze /jedn. Tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami/;
- 7) **„ustawie o s.m.”** – rozumie się przez to ustawę z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych /jedn. Tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami/;
- 8) **„lokalu”** – rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy o własności lokali;
- 9) **„lokalu o innym przeznaczeniu”** – rozumie się przez to lokal użytkowy lub garaż;
- 10) **„spółdzielczych prawach do lokali”** – rozumie się przez to spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych lub spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
- 11) **„wartości rynkowej lokalu”** – rozumie się przez to wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie przepisów Działu IV Rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. – gospodarce nieruchomościami /jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 z późniejszymi zmianami /.
- 12) **„ekspektatywie”** – rozumie się przez to powstające z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu roszczenie członka spółdzielni o ustanowienie odrębnej własności lokalu („ekspektatywa odrębnej własności lokalu”).
- 13) **„osobie bliskiej”** – rozumie się przez to zstępного, wstępного, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
- 14) **„użytkownika lokalu”** – rozumie się przez to osobę, której przysługuje tytuł prawny do lokalu, a w szczególności spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo własności lokalu lub najemcy
- 15) **„lokalu zamiennym”** – należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m<sup>2</sup> tej powierzchni

# **STATUT**

## **Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu (tekst jednolity)**

### **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

#### **§ 1**

Spółdzielnia nosi nazwę: Grodzka Spółdzielnia Mieszkaniowa  
zwana dalej Spółdzielnią.  
Używa skrótu: GSM.

#### **§ 2**

1. Siedzibą Spółdzielni jest Nowy Sącz, ul. Grodzka 30.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
3. Spółdzielnia składa się z pięciu wyodrębnionych Osiedli Mieszkaniowych z Zespołami Administracji tj.:
  - a) Zespół Administracji Budynków Nr 1 z siedzibą przy ul. Konopnickiej 3 w Nowym Sączu,
  - b) Zespół Administracji Budynków Nr 2 z siedzibą przy ul. Sikorskiego 37 w Nowym Sączu,
  - c) Zespół Administracji Budynków Nr 3 z siedzibą przy ul. Westerplatte 23 w Nowym Sączu,
  - d) Zespół Administracji Budynków Nr 4 z siedzibą przy ul. Os. Słoneczne 9 w Starym Sączu,
  - e) Zespół Administracji Budynków Nr 5 z siedzibą przy ul. I Brygady 6 w Nowym Sączu,
4. Spółdzielnia działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

#### **§ 3**

Spółdzielnia działa na podstawie przepisów:

- a) Ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 188 poz. 1848 z późn. zm.)
- b) Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zm.),
- c) Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2002 r. Nr 76 poz. 694 z późn. zm.)
- d) innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa oraz postanowień niniejszego Statutu

#### **§ 4**

1. Celem działalności 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.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest :
  - a) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali

- mieszkalnych, ustanawianie tych praw do lokali mieszkalnych w istniejących już budynkach będących w zasobach Spółdzielni,
- b) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
  - c) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
  - d) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
  - e) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - f) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu
  - g) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni,
  - h) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni, nabytymi na podstawie ustawy,
  - i) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia członków Spółdzielni, na podstawie umowy zawartej z właścicielem (właścicielami) tych nieruchomości,
  - j) wynajem nieruchomości na własny rachunek ,
  - k) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
  - l) prowadzenie Osiedlowych Domów Kultury.
3. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie i w ramach tej działalności prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.
  4. Spółdzielnia prowadzi działalność społeczno – wychowawczą poprzez tworzenie świetlic, klubów, czytelni, bibliotek itp.
  5. Spółdzielnia wynajmuje lokale , dzierżawi - członkom Spółdzielni lub innym osobom fizycznym lub prawnym nie będących członkami tereny będące jej własnością lub będące w jej użytkowaniu wieczystym.
  6. Spółdzielnia może zbywać lub nabywać nieruchomości lub jej części .

## **II. CZŁONKOWIE**

### **A. Przyjmowanie w poczet członków .**

#### **§ 5**

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i osoby prawne.
2. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, a w szczególności:
  - a) osoba pełnoletnia, mająca pełną zdolność do czynności prawnych,
  - b) osoba pełnoletnia, ubezwłasnowolniona całkowicie lub częściowo,
  - c) osoba małoletnia.
3. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

5. Zarząd, z zastrzeżeniem ust. 7, nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby, która:
- 1/ nabyła własnościowe prawo do lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji lub umowy,
  - 2/ nabyła prawo odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji lub umowy,
  - 3/ przedłożyła prawomocny wyrok sądowy orzekający o przyznaniu jej po rozwodzie, unieważnieniu małżeństwa lub separacji, spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, albo też umowę z byłym małżonkiem w sprawie podziału majątku dorobkowego, na mocy której przypadło jej prawo do tego lokalu,
  - 4/ przedłożyła prawomocny wyrok sądowy orzekający o przyznaniu jej spółdzielczego własnościowego prawa lub prawa odrębnej własności lokalu po rozwodzie lub unieważnieniu małżeństwa, albo też umowę z byłym małżonkiem w sprawie podziału majątku dorobkowego, na mocy której przypadło jej prawo do tego lokalu,
  - 5/ nabyła w drodze umowy, dziedziczenia lub zapisu ekspektatywę odrębnej własności lokalu,
  - 6/ ubiega się o członkostwo w celu zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu na podstawie art. 10 lub art. 18 „Ustawy o.s.m.”
  - 7/ ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu
  - 8/ jest małżonkiem członka Spółdzielni, jeżeli temu małżonkowi albo obojgu małżonkom przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo odrębnej własności lokalu,
  - 9/ ubiega się o członkostwo na podstawie postanowień art. 14 ust. 1 lub art. 15 ust. 1-3 i ust. 7 „Ustawy o.s.m. „
  - 10/ została wskazana przez członka Spółdzielni na podstawie art. 21 ust. 2 „Ustawy o.s.m. „ jako osoba uprawniona do ustanowienia na jej rzecz odrębnej własności lokalu.
6. W sytuacji przewidzianej w § 5 ust. 5 pkt. 2, 7 i 9 jeżeli zgłasza się kilku uprawnionych, o wyborze jednego z nich rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
7. Zarząd może odmówić przyjęcia w poczet członków małżonka, dziecka lub innej osoby bliskiej byłego członka, która ubiega się o przyjęcie w poczet członków na skutek wykluczenia tego członka ze Spółdzielni, jeżeli przyczyny, które spowodowały to wykluczenie, dotyczą osoby ubiegającej się o przyjęcie do Spółdzielni .

## § 6

1. Spółdzielnia musi liczyć co najmniej 10 członków.
2. Założyciele Spółdzielni, którzy podpisali Statut stają się członkami z chwilą zarejestrowania.
3. O przyjęciu w poczet członków decyduje Zarząd .
4. Osoba ubiegająca się o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni składa deklarację w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
5. W imieniu osoby fizycznej nie mającej pełnej zdolności do czynności prawnych, deklarację członkowską składa jej przedstawiciel ustawowy (rodzice, opiekun, kurator).
6. Deklaracja powinna zawierać imię, nazwisko i adres przystępującego – a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę, siedzibę i numer w Krajowym Rejestrze

Sądowym, ilość zadeklarowanych udziałów, wskazanie czy przystępujący ubiega się o ustanowienie prawa do lokalu, określenie rodzaju prawa do tego lokalu oraz dane dotyczące wkładu.

7. Przystępujący do Spółdzielni w związku z ubieganiem się o zawarcie umowy o budowę lokalu, składa nadto pisemny wniosek o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
8. 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. Zmiany danych zawartych w deklaracji powinny być dokonywane w formie pisemnej pod rygorem nieważności, a zmiany dotyczące zadeklarowanych udziałów lub wkładu stwierdzone w sposób określony w ust. 4, 5, 6, niniejszego paragrafu.
9. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający dane przewidziane w art. 30 Ustawy.
10. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków Spółdzielni
11. W rejestrze członków Spółdzielni Spółdzielnia zamieszcza również dane w postaci : imienia, nazwiska, adresu i wysokości zadłużenia w Spółdzielni członków posiadających zaległości z tytułu zajmowanych przez nich w Spółdzielni lokali. Informacja o wprowadzeniu do rejestru powyższych danych i możliwości zapoznania się z nimi przez członka Spółdzielni i współmałżonków członków Spółdzielni – Spółdzielnia podaje w ogłoszeniach pisemnych na swoich tablicach zlokalizowanych w szczególności na klatkach schodowych poszczególnych budynków mieszkalnych.

## § 7

1. Uchwałę w sprawie przyjęcia w poczet członków Zarząd obowiązany jest podjąć w ciągu 3 miesięcy, a co do osób, o których mowa w § 5 ust. 5 Statutu – w ciągu 1 miesiąca od złożenia deklaracji.
2. Osobę, która złożyła deklarację, należy zawiadomić o treści uchwały Zarządu w ciągu 2 tygodni od jej podjęcia. Zawiadomienia o odmowie przyjęcia w poczet członków powinny zawierać uzasadnienie i pouczenie o treści ust. 3.
3. Osoba, której odmówiono przyjęcia w poczet członków może w ciągu 2 tygodni od otrzymania zawiadomienia o odmowie wnieść odwołanie do Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza obowiązana jest rozpatrzyć to odwołanie w ciągu 3 miesięcy od jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej kończy postępowanie przed organami Spółdzielni. Postanowienia ust. 2 dotyczące zawiadomienia o treści uchwały i jej uzasadnienia stosuje się odpowiednio.

## **B. Prawa i obowiązki członków**

## § 8

1. Członkowi Spółdzielni przysługują prawa wynikające z postanowień Statutu, przepisów „Ustawy” i „Ustawy o s.m.” oraz innych ustaw. Prawa o obowiązkach wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członek Spółdzielni ma prawo w szczególności do:
  - 1) wybierania i bycia wybranym do organów Spółdzielni, z wyłączeniem członków, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych,
  - 2) ubiegania się o zawarcie ze Spółdzielnią umów:
    - a) o budowę lokalu,
    - b) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

- c) o ustanowienie odrębnej własności lokalu, na warunkach określonych w niniejszym statucie i w ustawie,
- 3) ubiegania się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy przeniesienia własności lokalu, jeżeli przysługuje mu do tego lokalu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub garażu,
  - 4) kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat za używanie lokali,
  - 5) korzystania z wszelkiej infrastruktury technicznej Spółdzielni osobiście a także przez członków rodziny i osoby wspólnie zamieszkale,
  - 6) zaznajomienia się z rejestrem członków,
  - 7) otrzymania od Spółdzielni odpisu Statutu i obowiązujących w Spółdzielni regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
  - 8) brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni, zgłaszania wniosków w sprawach związanych z realizacją przez Spółdzielnię jej zadań i domagania się rozpatrzenia tych wniosków przez właściwe organy Spółdzielni,
  - 9) dochodzenia swoich uprawnień w postępowaniu wewnątrzsółdzielczym i na drodze sądowej,
  - 10) zgłoszenia projektów uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad. Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części, projekty tych uchwał powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego części,
  - 11) zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części,
  - 12) żądania zwołania Walnego Zgromadzenia, uprawnienie to będzie zrealizowane w sytuacji gdy z wnioskiem wystąpi co najmniej 1 / 10 ogólnej liczby członków Spółdzielni, z uwzględnieniem treści § 109 ust. 2 Statutu.
3. 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.
  4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi w szczególności wówczas, gdy umowy te zawierają dane podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz.U. z 2002 r. Nr 101 poz. 926 z późn. zm.) lub informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa (osoby trzeciej) – zgodnie z art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (t.j. Dz.U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 z późn. zm.), o ile przedsiębiorca ten zastrzegł poufność informacji zamieszczonych w umowie.
  5. 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 siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
  6. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt 7, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Zasady odpłatności ustala Rada Nadzorcza w regulaminie.

7. Jeżeli Spółdzielnia prowadzi własną stronę internetową, na stronie tej powinien być udostępniony statut Spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe.

## § 9

Członek jest obowiązany w szczególności:

- 1) Stosować się do postanowień Statutu i opartych na nim regulaminów – a w szczególności regulaminu porządku domowego – oraz uchwał organów Spółdzielni,
- 2) Wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały, a jeżeli ubiega się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu lub o ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu – także wkład mieszkaniowy lub budowlany w wymaganej wysokości,
- 3) Regularnie uiszczać opłaty za używanie należących do niego lokali w wysokości określonej przez Spółdzielnię,
- 4) Zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji i we wniosku złożonym w związku z ubieganiem się o zawarcie umowy o budowę lokalu,
- 5) Zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie ilości osób zamieszkających w lokalu ,
- 6) Utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
- 7) Zawiadomić Spółdzielnię o wynajmowaniu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu mieszkalnego, jeżeli miałyby ono wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni,
- 8) Udostępnić niezwłocznie lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 9) Udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- 10) Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu udostępnić lokal w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni,
- 11) Udostępnić lokal w celu kontroli sprawności technicznej zainstalowanych w tym lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz dokonania odczytu wskazań tych urządzeń,
- 12) Pokrywać koszty zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal poprzez wniesienie wkładu mieszkaniowego bądź budowlanego określonego w umowie.

## § 10

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany do wniesienia wpisowego w kwocie 100.00 zł oraz zadeklarowanych udziałów w kwocie po 200,00 zł za jeden udział.
2. Wpisowe i zadeklarowane udziały osoba przystępująca do Spółdzielni jest zobowiązana wpłacić do Spółdzielni z chwilą składania wymaganych Statutem do przyjęcia w poczet członków Spółdzielni dokumentów pod rygorem odmowy przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, a członek współmałżonek jest zobowiązany wpłacić udziały i wpisowe w



ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie wpisowego lub zadeklarowanych udziałów przez członka współmałżonka spowoduje wykreślenie go z rejestru członków Spółdzielni.

3. Członkowie współmałżonkowie wnoszą wpisowe i udział w wysokości określonej w § 10 ust.1.
4. Udział byłego członka wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni, w terminie 30 dni od podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie .
5. Członek Spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli Spółdzielni za jej zobowiązania.

## **§ 11**

1. Członek Spółdzielni - osoba fizyczna ubiegający się o lokal mieszkalny obowiązany jest zadeklarować co najmniej jeden udział .
2. Członek Spółdzielni - osoba prawna ubiegająca się o lokal mieszkalny obowiązany jest zadeklarować co najmniej pięć udziałów.
3. Członek Spółdzielni ubiegający się o lokal o innym przeznaczeniu obowiązany jest zadeklarować jeden udział za każde rozpoczęte 10 m2 powierzchni użytkowej, a za garaż dwa udziały.
4. Członkowie Spółdzielni - osoby fizyczne posiadający spółdzielcze prawo lub prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego i nabywający następne prawa zobowiązani są do zadeklarowania co najmniej jednego udziału od każdego kolejnego nabywanego prawa do lokalu mieszkalnego, natomiast Członkowie Spółdzielni - osoby prawne - odpowiednio zobowiązani są zadeklarować co najmniej 5 udziałów od każdego kolejnego nabywanego prawa do lokalu. Jeżeli prawo dotyczy lokalu o innym przeznaczeniu stosuje się odpowiednio zapis zobowiązujący członka Spółdzielni posiadającego prawo do lokalu do zadeklarowania przez niego jednego udziału za każde rozpoczęte 10 m2 powierzchni użytkowej (za garaż dwa udziały) od każdego kolejnego nabytego prawa.

## **§ 12**

Członkowie mogą wnieść wkłady na własność Spółdzielni lub do korzystania z nich przez Spółdzielnię na podstawie innego stosunku prawnego.

## **§ 13**

Członek Spółdzielni obowiązany jest do wniesienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego chyba, że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka.

### **C. Ustanie członkostwa.**

## **§ 14**

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka ze Spółdzielni,
- 2) wykluczenia członka ze Spółdzielni,
- 3) wykreślenia członka z rejestru członków Spółdzielni,
- 4) ustania osoby prawnej,
- 5) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu

## § 15

1. Członek Spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem.  
Wypowiedzenie powinno być dokonane w formie pisemnej pod rygorem nieważności w sytuacji, gdy wypowiedzenie członkostwa następuje w treści aktu notarialnego zbycia prawa do lokalu mieszkalnego w drodze czynności cywilno prawnej, nie jest wymagane składanie odrębnego wypowiedzenia członkostwa.
2. Wystąpienie winno być złożone z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Cofnięcie wystąpienia ze Spółdzielni może nastąpić najpóźniej w ostatnim dniu przed upływem terminu wypowiedzenia, również w formie pisemnej.
5. Członek może wystąpić ze Spółdzielni bez zachowania terminu określonego w § 14 ust.1 niniejszego Statutu w wypadku zmiany miejsca zamieszkania i przystąpienia do Spółdzielni Mieszkaniowej w nowym miejscu zamieszkania.
6. Cofnięcie wypowiedzenia członkostwa ze Spółdzielni może nastąpić najpóźniej w ostatnim dniu przed upływem terminu wypowiedzenia.

## § 16

1. Spółdzielnia może rozwiązać stosunek członkostwa tylko przez wykluczenie albo wykreślenie członka. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu Spółdzielni lub dobrymi obyczajami o ile dążenia Spółdzielni do zmiany postępowania członka okazały się bezskuteczne.
2. Wykluczenie członka może w szczególności nastąpić, gdy członek:
  - a) uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów oraz innych uchwał organów Spółdzielni,
  - b) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia lub przeniesienia uprawnień,
  - c) zalega z opłatami za co najmniej trzy miesiące za używanie lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, w tym garażu,
  - d) wynajmuje lub oddaje w bezpłatne używanie całość lub część lokalu do którego przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, które nastąpiło bez zgody Spółdzielni w sytuacji gdy nastąpiła zmiana sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu w całości lub w części, bądź nie powiadomienia Spółdzielni na piśmie o wynajęciu lub bezpłatnym użyczeniu lokalu mającym wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni.
  - e) wynajmuje lub oddaje w bezpłatne używanie bez zgody Spółdzielni całość lub część lokalu do którego przysługuje mu spółdzielcze własnościowe lub lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego a wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie łączy się ze zmianą sposobu korzystania z lokalu mieszkalnego lub przeznaczenia lokalu bądź jego części,
  - f) nie powiadomił Spółdzielni o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie całego lub części lokalu mieszkalnego do którego przysługuje mu spółdzielcze własnościowe lub lokatorskie prawo do lokalu a wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie ma wpływ na wysokość opłat,
  - g) używa lokalu w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem, zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód albo niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców,

- h) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.

## § 17

1. Członek niewykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych może być wykreślony z rejestru członków Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może być wykreślony w szczególności, gdy:
  - a) nie wpłaci w terminie wpisowego, udziału lub udziałów,
  - b) zbył przysługujące mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, z którym związane było członkostwo w Spółdzielni bez pisemnego wypowiedzenia członkostwa w Spółdzielni, z zastrzeżeniem postanowień § 15 ust.1 Statutu Spółdzielni,
  - c) została rozwiązana umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu bądź umowa o ustanowieniu prawa odrębnej własności lokalu,
  - d) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
  - e) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym jeżeli było to jedyne jego prawo do mieszkania w Spółdzielni,
  - f) zbył prawo odrębnej własności lokalu jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa w Spółdzielni,
  - g) odmówił przyjęcia co najmniej trzech ofert zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w Spółdzielni,
  - h) uchyla się od zawarcia umowy o budowę lokalu albo od ustanowienia prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu
  - i) rozwiązał umowę o budowę lokalu ,
  - j) nie wywiązuje się ze zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z opłatami za używanie należących do niego lokali , jeżeli z uwagi na ustaloną sytuację rodzinną i majątkową nie można mu przypisać winy,
  - k) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, naruszanie spokoju albo niszczy mienie Spółdzielni, co czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali – jeżeli z uwagi na wiek lub stan umysłu nie można mu przypisać winy.
3. Jeżeli przyczyną wykluczenia ze Spółdzielni lub wykreślenia z rejestru członków, o której mowa w § 19 ust. 2 pkt 1 lub w § 20 ust. 2 pkt 8 Statutu, ma być opóźnienie z opłatami za używanie należącego do członka lokalu, podjęcie uchwały o wykluczeniu lub wykreśleniu może nastąpić wyłącznie w przypadku zadłużenia członka z opłatami za używanie lokalu co najmniej za trzy miesiące.
4. Przed skierowaniem do Rady Nadzorczej wniosku o wykluczenie lub wykreślenie członka ze Spółdzielni z przyczyn określonych w ust. 1, Zarząd obowiązany jest do uprzedzenia członka na piśmie o zamiarze wykluczenia lub wykreślenia go ze spółdzielni i do wyznaczenia mu dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności za używanie lokalu.

## § 18

1. Uchwałę w sprawie wykluczenia lub wykreślenia podejmuje Rada Nadzorcza po wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka Spółdzielni. Zainteresowany członek powinien być zawiadomiony o czasie i miejscu posiedzenia Rady Nadzorczej

- przynajmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia, na którym będzie rozpatrywany wniosek o jego wykluczenie lub wykreślenie.
2. Nieobecność zainteresowanego członka nie wstrzymuje rozpatrzenia sprawy, jeżeli został on zawiadomiony w sposób określony w ust. 4. Dotyczy to również sytuacji, w której zawiadomienie nie mogło być doręczone, ponieważ członek nie zawiadomił spółdzielni o zmianie adresu.
  3. Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu albo wykluczeniu ze Spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierowała się Rada uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w Statucie.
  4. Zawiadomienie o wykreśleniu albo wykluczeniu ze Spółdzielni doręcza się członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym. Zawiadomienie zwrócone z powodu odmowy przyjęcia przesyłki, nie podjęcia przesyłki awizowanej przez pocztę lub nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu, ma moc prawną doręczenia.
  5. Członek Spółdzielni ma prawo:
    - 1) odwołać się od uchwały Rady Nadzorczej o wykluczeniu albo wykreśleniu ze Spółdzielni do Walnego Zgromadzenia, w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o podjęciu uchwały, albo
    - 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem. Przepisy art. 42 Ustawy stosuje się odpowiednio.
  6. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało doręczone spółdzielni przynajmniej na 30 dni przed terminem Zebrania, nie później jednak niż w ciągu dwunastu miesięcy od dnia wniesienia odwołania.
  7. W wypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust. 5 pkt 1), członek Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być powiadomiony na piśmie na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego części. Jeżeli odwołujący się, który zostanie prawidłowo powiadomiony o terminie Walnego Zgromadzenia, nie przybędzie na posiedzenie, wówczas zebranie może rozpatrzyć odwołanie bez jego udziału. Postanowienia ust. 2 stosuje się odpowiednio.
  8. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust. 5 pkt 2), biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
  9. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
    - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia,
    - 2) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
    - 3) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

## § 19

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia zgonu.

2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się ze skutkiem od dnia jej wykreślenia z rejestru sądowego.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie.
4. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
  - 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
  - 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w § 96 Statutu, za 6 miesięcy.
5. W wypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 4, wobec jednego albo obojga małżonków.
6. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy Ustawy o uchwale o wykluczeniu członka ze Spółdzielni.
7. Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 4 i 5, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.
8. Umowa o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jest nieważna.
9. W terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, członek bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązani do opróżnienia tego lokalu.
10. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
11. Przepisy niniejszego stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu o innym przeznaczeniu.

### **III. ZASPOKAJANIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH.**

#### **A. Postanowienia ogólne**

#### **§ 20**

Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków, Spółdzielnia może:

1. Budować lokale mieszkalne w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do tych lokali lub prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego albo lokalu o innym przeznaczeniu,
2. Ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
3. Ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,

4. Zbywać na rzecz członków Spółdzielni prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji Spółdzielni, do których wygasły prawa spółdzielcze dotychczasowych użytkowników lokali,
5. Wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
6. W ramach możliwości realizować zamianę lokalu mieszkalnego o statucie lokatorskim na inny lokal mieszkalny również o statusie lokatorskim.

## **B. Budowa lokali**

### **§ 21**

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych wymaga uprzedniego zatwierdzenia ich założeń organizacyjno-finansowych przez Radę Nadzorczą
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
  - 3) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
  - 4) standard techniczny i funkcjonalno – użytkowy budynków i lokali,
  - 5) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
  - 6) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.

### **§ 22**

1. Przed rozpoczęciem każdej inwestycji mieszkaniowej Rada Nadzorcza zatwierdza plan rzeczowo finansowy inwestycji oraz uchwała regulamin rozliczania inwestycji mieszkaniowej i ustalania kosztu budowy poszczególnych lokali, zawierający:
  - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji,
  - 2) określenie rodzajowe wydatków zaliczanych do kosztów tej inwestycji,
  - 3) ustalenie kosztów ewidencjonowanych i rozliczanych indywidualnie dla każdego budynku wchodzącego w zakres zadania inwestycyjnego oraz kosztów ewidencjonowanych wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczanych metodami pośrednimi (np. w stosunku do powierzchni, kubatury lub wielkości kosztów bezpośrednich ),
  - 4) zatwierdzenie obowiązujących zasad podziału kosztów budowy lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu, jeśli przewidziana jest ich realizacja w budynku mieszkalnym,
  - 5) określenie składników kosztów budowy, których rozliczenie na poszczególne lokale nastąpi proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali, a także składników kosztów kalkulowanych indywidualnie dla każdego lokalu (koszty tzw. indywidualnego wykończenia lokalu: wyposażenie łazienki, kuchni, rodzaj wykładzin podłogowych i ściennych itp.),
  - 6) kryteria różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych (tzw. atrakcyjność),
  - 7) zasady odpowiedzialności finansowej członka Spółdzielni za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy (kary umowne, przesłanki rozwiązania umowy).
2. Regulamin, o którym mowa w ust. 1 powinien zostać udostępniony każdej osobie ubiegającej się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu.

### **§ 23**

1. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia kosztu budowy poszczególnych lokali, dokonuje się w dwóch etapach:
  - 1) wstępny – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu inwestorskiego,
  - 2) ostateczny – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, obejmującego budynek lub budynki i towarzyszące im roboty zewnętrzne, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 24 ust. 2 Statutu stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
3. Wstępna wysokość wkładu oraz wysokość i terminy wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu mogą zostać zmienione w formie aneksu do umowy o budowę lokalu.
4. Ostateczne (końcowe) rozliczenie zadania inwestycyjnego winno zostać sporządzone przez Spółdzielnię po zakończeniu odbioru końcowego całości robót budowlanych wchodzących w zakres tego zadania, nie później jednak niż w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

## **§ 24**

1. Z członkiem ubiegającym się o uzyskanie prawa do lokalu pochodzącego z nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa o budowę lokalu powinna zobowiązywać strony do zawarcia jednej z następujących umów:
  - 1) umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu,
  - 2) umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
3. Umowa o budowę lokalu powinna być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

## **§ 25**

Każda umowa o budowę lokalu powinna zawierać zobowiązanie przewidziane w § 24 ust. 2 Statutu, a ponadto:

- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie kar umownych oraz innych zasad odpowiedzialności finansowej członka Spółdzielni za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy lokalu,
- 5) określenie położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 6) imienne oznaczenie osób, które wspólnie z członkiem ubiegają się o ustanowienie prawa do tego lokalu,
- 7) terminy realizacji wnoszenia wpłat.

## **§ 26**

1. Zobowiązanie do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal, członek spółdzielni wypełnia przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub wkładu budowlanego, zależnie od rodzaju prawa do lokalu, o którego ustanowienie się ubiega.
2. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, i wymaga pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.
3. Szczegółowe określenie postanowień przewidzianych w ust. 1 pkt 2 i 3, winien zawierać regulamin, o którym mowa w § 22 Statutu.

## § 27

Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.

## § 28

1. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał następujących warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego byłaby poważnie utrudniona:
  - 1) nie wniósł wymaganej zaliczki na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
  - 2) zalega z wpłatami na poczet kosztów budowy,
  - 3) uchyła się od dopełnienia formalności (złożenia oświadczeń, dostarczenia dokumentów), bez których Spółdzielnia nie może uzyskać kredytu bankowego albo pomocy budżetowej na pokrycie części kosztów realizowanego zadania inwestycyjnego,
  - 4) członek nie wyraża zgody na zawarcie aneksu
2. Również członek Spółdzielni może rozwiązać umowę o budowę lokalu.

## § 29

Przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, Spółdzielnia winna wyznaczyć członkowi albo jego następcy prawnemu dodatkowy 30-dniowy termin na wypełnienie zobowiązań.

## § 30

1. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na rozwiązanie umowy za obopólnym porozumieniem stron, jeżeli z uzasadnionych przyczyn osobistych (np. utrata pracy, śmierć osoby przewidzianej do wspólnego z członkiem zamieszkania w budowanym lokalu) członek Spółdzielni nie jest w stanie wypełniać postanowień umowy lub nie jest nadal zainteresowany uzyskaniem prawa do tego lokalu. Wyrażenie zgody może nastąpić pod warunkiem wskazania przez członka Spółdzielni następcy prawnego, który przejmie jego zobowiązania związane z budową lokalu.
2. Wypowiedzenie umowy może nastąpić na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.



## **C. Nabywanie lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji Spółdzielni**

### **1. Nabycie lokalu w drodze pierwszeństwa.**

#### **§ 31**

1. Kolejność potrzeb lokalowych członków oczekujących ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, o ile nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.
2. Członkom Spółdzielni, o których mowa w ust. 1, przysługuje pierwszeństwo – w rozumieniu art. 11 ust. 2 zdanie 2 i 3 Ustawy o.s.m. – w nabyciu lokalu pozostającego w dyspozycji Spółdzielni. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1, członkowie ci mają pierwszeństwo uzyskania prawa odrębnej własności lokalu, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie dokonają wpłaty wartości rynkowej lokalu i przystąpią do zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący.
3. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 członek powiadamiany jest pisemnie.

#### **§ 32**

1. Przez „wartość rynkową lokalu”, o której mowa w § 31 ust. 2, należy rozumieć wartość lokalu ustaloną zgodnie z zapisami ustawy o gospodarcze nieruchomościach. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
2. Po wyczerpaniu listy członków, Spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu na warunkach określonych w §§ 33 ,34,35,36 Statutu.

### **2. Sprzedaż lokalu w trybie przetargu**

#### **§ 33**

Spółdzielnia obowiązana jest ogłosić przetarg na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, o ile lokal ten nie zostanie nabyty w drodze pierwszeństwa przez uprawnionego członka Spółdzielni, na zasadach określonych w §§ 31 i 32 Statutu.

#### **§ 34**

Ogłoszenie przetargu winno nastąpić nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej oraz przez zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i na jej stronie internetowej.

#### **§ 35**

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

### **§ 36**

Tryb i zasady odbywania przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

## **3. Zamiana lokali**

### **§ 37**

1. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, może dokonać zamiany tego lokalu na zasadach określonych w Statucie oraz w regulaminie, o którym mowa w § 38 ust. 2 Statutu.
2. Zamiana lokalu polega na zawarciu umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w zamian za zrzeczenie się przysługującego temu członkowi prawa do innego lokalu i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni.
3. Zamiana lokalu może być realizowana również w ten sposób, że Spółdzielnia wyraził zgodę, aby dwóch lub więcej członków bądź członek Spółdzielni i osoba zajmująca mieszkanie w budynku nie stanowiącym własności Spółdzielni dokonali umownej zamiany lokali. W takim przypadku Spółdzielnia przyjmie w poczet członków osobę, która w wyniku zawartej umowy zamiany nabyła własnościowe prawo do lokalu albo uprawnienie do ubiegania się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. W uzasadnionych przypadkach zwłaszcza gdy członek Spółdzielni nie wywiązuje się z należnych zobowiązań wobec Spółdzielni zamiana lokalu na mniejsze lub tańsze może być dokonana z inicjatywy Zarządu Spółdzielni.

### **§ 38**

1. Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio przepisy o wnoszeniu i zwrocie wkładów.
2. Szczegółowe postanowienia dotyczące zamian lokali zawiera regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

## **4. Najem lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu oraz dzierżawa-**

### **§ 39**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie ustanowiła spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno – użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.

## **§ 40**

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale o innym przeznaczeniu i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Warunki wynajmu lokali o innym przeznaczeniu są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

## **IV. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI :**

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

## **§ 41**

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w Ustawie o.s.m. i w niniejszym Statucie.
2. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego powinna być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Do spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych istniejących w Spółdzielni w dniu wejścia w życie Ustawy o.s.m. stosuje się przepisy tej ustawy oraz niniejszego Statutu.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
9. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

## **§ 42**

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego

prawa do lokalu mieszkalnego pochodzącego z nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.

2. Umowa taka powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać postanowienia określone w § 25 i 26 Statutu.
3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię, z przyczyn i na zasadach określonych w §§ 27,28,29 i 30 Statutu.

## **1. Wkład mieszkaniowy**

### **§ 43**

1. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.
2. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jego lokal.

### **§ 44**

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

### **§ 45**

1. Wnoszenie przez członka zaliczek na poczet wkładu mieszkaniowego przypadających do zapłaty w trakcie realizacji inwestycji, może być rozłożone na raty.
2. Pozostała część wkładu mieszkaniowego może zostać rozłożona na raty jedynie wówczas, gdy spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt bankowy. W przypadku sfinansowania części wkładu mieszkaniowego ze środków kredytu bankowego, członek przejmuje zobowiązanie z tytułu zawartej umowy kredytowej.
3. Wysokość wkładu mieszkaniowego i wymaganej zaliczki na wkład mieszkaniowy oraz wysokość i terminy spłaty rat pozostałej części wkładu, jak również wysokość i terminy wpłat środków własnych członka Spółdzielni na poczet wkładu mieszkaniowego – określa Zarząd, w oparciu o postanowienia Statutu i regulaminu, o którym mowa w § 22 Statutu.

### **§ 46**

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 54 ust. 2–4 Statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu przypadającego na ten lokal z tytułu części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu.

## **2. Pierwszeństwo w nabyciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego**

### **§ 47**

1. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku od ustania członkostwa deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni na zasadach określonych w ust. 1–3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
5. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu, osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o budowę lokalu.

### **§ 48**

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek, nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi, któremu przypadło prawo do lokalu, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

### **§ 49**

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o której mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach,

jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców zmarłego małżonka do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego.

## **§ 50**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w § 48 Statutu, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 19 ust. 3 -12 Statutu lub niedokonania czynności, o których mowa w § 49 Statutu, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1-2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku od ustania członkostwa deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
4. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 albo 2 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
5. Jeżeli w toku likwidacji postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.
6. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną Spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej Spółdzielni.

## **3. Rozliczenie z tytułu wkładu mieszkaniowego**

### **§ 51**

1. W razie ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część.
2. W wypadku wygaśnięcia roszczeń o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o budowę lokalu lub braku uprawnionych osób bliskich w wypadku o którym mowa w ust. 1, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część.
3. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu do którego miało być ustanowione

- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część.
4. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa lub zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku i jego dziale, z zastrzeżeniem postanowień ust. 5.
  5. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przez Spółdzielnię z przyczyn określonych w § 28 ust. 1 Statutu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część w terminie 14 dni od dnia wniesienia wkładu przez członka Spółdzielni, z którym zawarła umowę o kontynuowanie budowy tego lokalu, jednakże nie później niż w ciągu 6 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu.

## § 52

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek z którym Spółdzielnia zawiera kolejną umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest do wniesienia wkładu mieszkaniowego albo jego części w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej na zasadach określonych w § 51 Statutu i do spłacania części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu.

## § 53

1. Sposób rozliczenia wniesionego wkładu mieszkaniowego z osobami uprawnionymi, uzależniony jest od zaistnienia jednej z następujących przesłanek:
  - 1) w przypadku, gdy lokal mieszkalny, z którym związany jest rozliczany wkład mieszkaniowy, jest nadal użytkowany na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo ubiegania się o to prawo na podstawie postanowień §§ 48,49 Statutu, rozliczenie z osobami uprawnionymi następuje w oparciu o zasady określone w §§ 51,52 Statutu. Dotyczy to w szczególności:
    - a/ spadkobierców zmarłego małżonka, w wypadku, gdy współmałżonek, któremu przypadło prawo do lokalu nie dziedziczy po zmarłym, lub nie jest jedynym spadkobiercą zmarłego małżonka,
    - b/ spadkobierców zmarłego członka Spółdzielni, w wypadku, gdy osoba bliska zmarłego, na rzecz której ustanowione zostało lokatorskie prawo do lokalu, nie dziedziczy po zmarłym, lub nie jest jedynym spadkobiercą zmarłego członka,
    - c/ byłego członka Spółdzielni, którego członkostwo wygasło na skutek wykluczenia lub wykreślenia ze Spółdzielni, jeżeli na skutek wygaśnięcia prawa do lokalu, Spółdzielnia ustanowiła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego na rzecz jednej z osób bliskich byłego członka Spółdzielni, o których mowa w § 47 ust. 2 Statutu.
  - 2) w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i braku osób uprawnionych do ubiegania się o to prawo w drodze pierwszeństwa albo wygaśnięcia roszczeń tych osób na skutek nie dokonania czynności przewidzianych w ustawie, rozliczenie z osobami uprawnionymi następuje w oparciu o zasady określone w §§ 31 ust.1 i 32 ust.2 oraz w §§ 33 i 34 Statutu.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w sytuacji określonej w ust. 1 pkt 2, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość

rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.

3. Z wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ust. 2, potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 40 ust. 1 Statutu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. 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, o których mowa w § 96 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

#### **§ 54**

1. W sytuacjach przewidzianych w § 53 ust. 1 pkt.1 Statutu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.
2. Zwrot wniesionych przez członka wpłat na pokrycie wkładu mieszkaniowego następuje przez wypłacenie osobie uprawnionej kwoty odpowiadającej takiej części zwaloryzowanej wartości lokalu, jaką część (wyrażoną w %) początkowej (ewidencyjnej) wartości lokalu stanowi zaksięgowana (ewidencyjna) suma wpłat na pokrycie wkładu mieszkaniowego, dokonanych przez członka do daty wygaśnięcia prawa do lokalu.
3. Koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu ponosi osoba uprawniona.
4. W rozliczeniu zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego lub jego wniesionej części, nie uwzględnia się nie spłaconej części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu do którego wygasło lokatorskie prawo.
5. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w ust. 1 i 2, nie może być wyższy od kwoty netto, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

#### **§ 55**

1. Rozliczenia, o którym mowa w § 53 ust.1 pkt.1 Statutu, dokonuje się według stanu na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub na dzień otwarcia spadku po osobie, po której dziedziczą uprawnieni.
2. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
3. Warunkiem wypłaty wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo.

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

#### **§ 56**

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład budowlany oraz uiszczać opłaty określone w ustawie, w niniejszym Statucie i w tej umowie.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a także spadkobiercy, zapisobiorcy lub licytanta, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu.



## § 57

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym. Jest ono prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. 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.

## § 58

1. 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.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 61 ust. 2 Statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

## § 59

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.
2. W razie, gdy spadkobiercy nie wyznaczą pełnomocnika w terminie określonym w ust. 1, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela, posiadającego takie same zadania i kompetencje, jak pełnomocnik.

## § 60

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 96 Statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby lub osób z nim zamieszkających czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym lub osób z nim zamieszkających, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

## **§ 61**

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

## **§ 62**

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną Spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

### **C. Prawo odrębnej własności lokalu**

## **§ 63**

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu pochodzącego z nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa taka powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna ustalać przeznaczenie budowanego lokalu i zawierać postanowienia określone w §§ 25 i 26 Statutu.
3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub spółdzielnię, z przyczyn i na zasadach określonych w §§ 27,28,29 i 30 Statutu, a także w przypadku nie dotrzymania przez członka spółdzielni tych warunków umowy, bez spełnienia których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
4. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w ust.1, po stronie członka Spółdzielni powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”.
5. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
6. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.

7. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

## § 64

1. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, o której mowa w § § 25,26,27,28,29 i 30 Statutu, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których ma być ustanowiona odrębna własność lokali, stanowi podstawę do określenia przez spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wkładu budowlanego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
3. Wnoszenie przez członka zaliczek na poczet wkładu budowlanego przypadających do zapłaty w trakcie realizacji inwestycji, może być rozłożone na raty.
4. W przypadku rozłożenia części wkładu budowlanego na raty lub sfinansowania części wkładu budowlanego ze środków kredytu bankowego zaciągniętego przez Spółdzielnię, członek zobowiązany jest do spłaty części kredytu przypadającego na jego lokal z tytułu nie wniesionej części wkładu.
5. W sytuacjach, o których mowa w ust. 4, Spółdzielnia uzależni ustanowienie lub przeniesienie na rzecz członka prawa odrębnej własności lokalu od ustanowienia na tym prawie hipoteki zabezpieczającej spłatę zadłużenia z tytułu nie wniesionej części wkładu.
6. Wysokość wkładu budowlanego i wymaganej zaliczki na wkład budowlany oraz wysokość i terminy spłaty rat pozostałej części wkładu budowlanego – określa Zarząd, w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu, o którym mowa w § 22 Statutu.
7. Rozliczenie następuje w trybie postanowień § 23 ust. 4 Statutu.

## § 65

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część.
2. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład budowlany albo jego wniesioną część w terminie 3 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu lub zawiadomienia spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku i jego dziale, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3.
3. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przez Spółdzielnię z przyczyn określonych w §§ 27,28,29,30 Statutu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład budowlany albo jego wniesioną część w terminie 14 dni od dnia wniesienia wkładu przez członka Spółdzielni, z którym zawarła umowę o kontynuowanie budowy tego lokalu, jednakże nie później niż w ciągu 6 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu.
4. Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek z którym Spółdzielnia zawiera kolejną umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest do wniesienia wkładu budowlanego albo jego części w wysokości

wypłaconej osobie uprawnionej na zasadach określonych w § 65 ust. 1 Statutu, do spłacania części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

## **§ 66**

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności lokalu w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
4. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami posiadającymi lokale w obrębie danej nieruchomości, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w tej nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

## **§ 67**

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą opłat, o których mowa w § 94 ust. 1 pkt 2 Statutu, lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

## **§ 68**

Z żądaniem, o którym mowa w § 67 występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

## **V. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI**

**A. Przeniesienie własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.**

## **§ 69**

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 43 Statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z

- zastrzeżeniem pkt 2,
- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 96 Statutu.

## § 70

Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 69, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

## § 71

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w § 70, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

## § 72

1. Wyliczone przez Spółdzielnię wpłaty, o których mowa w § 69 Statutu, członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu, w terminie nie przekraczającym 14dni, od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.
2. Brak wpłaty wstrzymuje realizację wniosku.

## **B. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**

## § 73

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

- 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 zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 96 Statutu.

## § 74

Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w § 73 Statutu, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub

użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

## **§ 75**

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w § 73, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

## **§ 76**

Wyliczone przez Spółdzielnię spłaty, o których mowa w § 73 Statutu, członek lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu, w terminie nie przekraczającym 14 dni, od dnia pisemnego powiadomienia tej osoby o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

### **C. Inne przypadki przeniesienia własności lokalu**

## **§ 77**

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
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.

## **VI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.**

### **A. Postanowienia ogólne.**

## **§ 78**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi statutową działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi pozostającymi w jej zarządzie na podstawie art. 1 ust. 3” Ustawy o.s.m.”
3. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

## **§ 79**

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa dokumentacja polityki rachunkowości wraz z zakładowym planem kont zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni zgodnie z Ustawą o Rachunkowości.
2. Rada Nadzorcza określa w formie regulaminu szczegółowe zasady gospodarki spółdzielni w ramach przepisów „Ustawy o.s.m. „ „ „ „ Ustawy „i postanowień Statutu.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów opracowanych przez Zarząd i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

## § 80

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni są:
  - 1) fundusz udziałowy, powstający z wpłat udziałów członkowskich, odpisów na udziały członkowskie, z podziału nadwyżki bilansowej i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
  - 2) fundusz zasobowy, powstający z wpłat wpisowego, wnoszonych przez członków i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych,
  - 4) fundusz wkładów budowlanych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
  - 1). fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych powstający z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wnoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz z osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
  - 2). zakładowy fundusz świadczeń socjalnych, tworzony według odrębnych przepisów.
3. Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze celowe:  
fundusz zaliczek na wkład mieszkaniowy i budowlany,  
fundusz na spłatę kredytów długoterminowych,  
fundusz inwestycyjny.
4. Fundusze własne, inne niż określone w ust. 1 i 2, mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej w ramach obowiązujących przepisów.
5. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 pkt. 1, 2, 3 i 4 oraz w ust. 2 pkt. 1–2, ust. 3 pkt. 1 – 3, określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

## § 81

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami 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 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”.

## § 82

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

2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia może być ona przeznaczona na:
  - 1) pokrycie straty bilansowej z roku ubiegłego ,
  - 2) zwiększenie funduszu zasobowego,pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków – w części dotyczącej pożytków z mienia Spółdzielni oraz przychodów z własnej działalności gospodarczej, zwiększenie funduszu remontowego,

## § 83

Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz z innych funduszy Spółdzielni w następującej kolejności :

- funduszu udziałowego,
- funduszu wkładów mieszkaniowych,
- 3) funduszu wkładów budowlanych.

## § 84

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągać, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej. 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 wpłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki”.
2. Środki finansowe pochodzące z kredytu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

## § 85

1. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy. Po zakończeniu roku obrotowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe, w tym bilans i rachunek wyników. Roczne



sprawozdanie podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości przez Biegłego Rewidenta. Uchwałę w tym przedmiocie podejmuje Rada Nadzorcza.

2. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i wg zasad określonych w odrębnych przepisach.
3. Przepisy ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przy łączeniu lub podziale Spółdzielni.
4. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi sprawozdaniami.

## **B. Zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi**

### **§ 86**

Spółdzielnia z mocy Ustawy gospodaruje powierzonymi jej w zarząd zasobami mieszkaniowymi, a w szczególności:

- 1/ nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni,
- 2/ nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, w których co najmniej jeden samodzielny lokal stanowi własność Spółdzielni,
- 3/ lokalami stanowiącymi odrębną własność, położonymi w obrębie nieruchomości, o których mowa w pkt 2.

### **§ 87**

Ileokroć w niniejszym Statucie jest mowa o nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni – rozumie się przez to mienie będące własnością Spółdzielni:

- 1) nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach mieszkalnych, służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej,
  - 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu, związane z funkcjonowaniem osiedla,
  - 3) nieruchomości niezabudowane
2. Spółdzielnia gospodaruje nieruchomościami stanowiącymi jej mienie poprzez utrzymywanie ich w należyтым stanie technicznym i eksploataowanie, a także udostępnianie do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie danego osiedla lub budynku (grupy budynków).
  3. Gospodarowanie nieruchomościami, o których mowa w ust. 1 pkt 1, polega w szczególności na czerpaniu pożytków prawnych z wynajmowania budynków oraz lokali o innym przeznaczeniu, a także z dzierżawy gruntów stanowiących własność lub pozostających w jej użytkowaniu wieczystym. Dochody uzyskane z działalności gospodarczej opisanej w zdaniu poprzedzającym, Spółdzielnia może przeznaczyć na częściowe obniżenie opłat eksploatacyjnych lub odpisów na fundusz remontowy obciążających użytkowników lokali będących członkami Spółdzielni.
  4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w ust 1 pkt 2 i 3, obciążają wszystkich użytkowników lokali zamieszkujących w obrębie nieruchomości.
  5. Koszty eksploatacji i utrzymania budynków i lokali wykorzystywanych przez Spółdzielnię na cele administracyjne lub techniczne (np. biura, warsztaty, magazyny,

pomieszczenia socjalne dla pracowników, garaże) obciążają wszystkich użytkowników lokali położonych w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni.

## § 88

1. Podstawową jednostką gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni jest nieruchomość zabudowana, stanowiąca przedmiot oddzielnej uchwały Zarządu, podjętej na podstawie art. 42 i 43 „, Ustawy o.sm. „, zwana dalej „nieruchomością”.
2. Od dnia ustanowienia w nieruchomości, o której mowa w ust. 1, odrębnej własności co najmniej jednego lokalu, nieruchomość ta staje się „nieruchomością wspólną” w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali.
3. Spółdzielnia obowiązana jest do prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji przychodów i kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją tej nieruchomości, w tym również ewidencji wpływów i wydatków na poczet funduszu remontowego.

## § 89

1. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, o których mowa w § 88 ust. 1 Statutu, zalicza się w szczególności:
  - 1) opłaty za użytkowanie wieczyste, obciążające tę nieruchomość,
  - 2) podatek od nieruchomości, obciążający tę nieruchomość,
  - 3) koszty ubezpieczenia budynków w tej nieruchomości,
  - 4) koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych,
  - 5) koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych i wejść do budynków w tej nieruchomości ,
  - 6) koszty sprzątania części wspólnych nieruchomości,
  - 7) koszty centralnego ogrzewania części wspólnych budynków w tej nieruchomości,
  - 8) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
  - 9) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
  - 10) koszty wywozu nieczystości,
  - 11) koszty remontów i konserwacji budynków w tej nieruchomości,
  - 12) koszty obowiązkowych przeglądów budynków w tej nieruchomości i badań sprawności instalacji technicznych budynków w tej nieruchomości, określonych w prawie budowlanym,
  - 13) koszty remontów i konserwacji instalacji dostarczającej sygnał radiowo – telewizyjny w niezbędnym zakresie określonym przepisami,
  - 14) koszty utrzymania terenów zielonych, chodników i dróg dojazdowych,
  - 15) koszty remontów i konserwacji instalacji gazowej,
  - 16) koszty remontów i konserwacji instalacji elektrycznej i odgromowej,
  - 17) koszty remontów i konserwacji instalacji wodno – kanalizacyjnych,
  - 18) koszty remontów i konserwacji instalacji centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody.
2. Wymienione w ust. 1 koszty utrzymania nieruchomości, w zakresie stanowiącym – w rozumieniu art. 3 pkt 7a i 8 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane /t.j. Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm./ – przebudowę lub remont substancji budowlanej budynku lub znajdujących się w nim instalacji i urządzeń technicznych, finansowane są w ciężar funduszu remontowego, natomiast w zakresie napraw i bieżącej konserwacji – w ciężar opłaty eksploatacyjnej uiszczanej przez użytkowników lokali położonych w obrębie danej nieruchomości.

3. Do pożytków i innych przychodów uzyskiwanych z nieruchomości zalicza się w szczególności przychody z tytułu:
  - 1) dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub elewacji budynku pod urządzenia reklamowe,
  - 2) najmu pomieszczeń stanowiących część wspólną budynku,
  - 3) dzierżawy albo najmu niezabudowanej części nieruchomości wspólnej pod budynki lub urządzenia handlowo – usługowe,
  - 4) dzierżawy albo najmu powierzchni dachu, ścian lub pomieszczeń wspólnych lub urządzenia odbiorcze telewizji kablowej,
  - 5) wypłaty odszkodowań przez firmy ubezpieczeniowe,
  - 6) opłaty otrzymywane za korzystanie ze służebności gruntowych od osób trzecich, obciążających daną nieruchomość na podstawie umów zawartych ze Spółdzielnią.
4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości pozostającej w zarządzie Spółdzielni, a przychodami z opłat za używanie lokali, o których mowa w § 92 Statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.

## § 90

1. Do kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności, zalicza się w szczególności:
  - 1) koszty centralnego ogrzewania,
  - 2) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
  - 3) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
  - 4) koszty wywozu nieczystości stałych,
  - 5) koszty remontów i konserwacji tego lokalu,
  - 6) koszty okresowych przeglądów znajdujących się w lokalu instalacji technicznych,
  - 7) koszt podatku od nieruchomości, w części odpowiadającej udziałowi lokalu w nieruchomości wspólnej,
  - 8) koszty wymiany i legalizacji urządzeń pomiarowych, mierzących dostawy mediów do lokalu.
2. Koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją lokalu ustala się na podstawie urządzeń pomiarowych lub przy zastosowaniu norm przeliczeniowych na poszczególne lokale, liczbę osób zamieszkałych w lokalu.

## § 91

1. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty, których nie można powiązać z bezpośrednimi kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi ani też z kosztami prowadzonej przez Spółdzielnię innej działalności gospodarczej, stanowią koszty ogólnego zarządu Spółdzielni. Podziału (przypisu) kosztów ogólnego zarządu Spółdzielni na poszczególne rodzaje działalności i nieruchomości pozostające w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni dokonuje Zarząd.
2. Do kosztów związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, zalicza się koszty utrzymania osiedlowego domu kultury (klubu) oraz koszty prowadzonej w nim działalności społeczno – kulturalnej i oświatowej.
3. Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni i osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, może zawrzeć ze Spółdzielnią umowę o odpłatne korzystanie z usług społeczno – kulturalnych i oświatowych.

## **C. Ustalanie i wnoszenie opłat za używanie lokali.**

### **§ 92**

1. Wysokość stawek opłaty za używanie lokalu – zwanej dalej „opłatą eksploatacyjną” – oraz wysokość odpisu na fundusz remontowy, Spółdzielnia ustala i rozlicza oddzielnie dla każdej nieruchomości, o której mowa w § 88 ust. 1 Statutu.
2. Opłatę eksploatacyjną kalkuluje się na podstawie wysokości kosztów roku ubiegłego. Wysokość odpisu na fundusz remontowy uchwała corocznie Rada Nadzorcza.
3. Wysokość opłat i odpisów, o których mowa w ust. 1, ustalana jest przez Radę Nadzorczą z uwzględnieniem postanowień niniejszego rozdziału, na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, przewidzianych do poniesienia w danym roku, sporządzanego z podziałem na poszczególne nieruchomości.
4. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i rozliczania tych kosztów, a także zasady ustalania wysokości opłat za lokale i odpisów na fundusz remontowy – określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

### **§ 93**

1. W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości nie nastąpiło ustanowienie odrębnej własności żadnego z lokali, opłaty za używanie lokali Spółdzielnia kalkuluje w wysokości jednakowej stawki dla wszystkich członków oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, przyjmując za podstawę obciążeń użytkowników lokali sumę:
  - 1) kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, o których mowa w § 89 ust. 1 Statutu,
  - 2) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, o których mowa w § 81 Statutu, w części obciążającej daną nieruchomość,
  - 3) kosztów działalności społeczno – kulturalnej i oświatowej, z zastrzeżeniem postanowień ust. 4,
  - 4) kosztów ogólnego zarządu Spółdzielni, w wysokości przypadającej na daną nieruchomość.
2. W razie, gdy dana nieruchomość przynosi korzyści lub inne przychody, o których mowa w § 89 ust. 3 Statutu, zwiększają one przychody Spółdzielni z gospodarki zasobami mieszkaniowymi i zmniejszają one obciążenia użytkowników lokali położonych w obrębie tej nieruchomości.
3. Sumę kosztów, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia dzieli przez łączną powierzchnię użytkową wszystkich lokali położonych w obrębie danej nieruchomości, uzyskując rzeczywistą wysokość kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości, przypadających na 1 m<sup>2</sup> (jeden metr kwadratowy) powierzchni użytkowej lokalu.
4. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.

### **§ 94**

1. W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości nastąpiło ustanowienie odrębnej własności jednego lub większej liczby lokali (jednakże nie wszystkich), ale żaden z właścicieli lokali nie wypowiedział członkostwa w Spółdzielni:

- 1) ewentualne pożytki prawne lub inne przychody, jakie nieruchomości ta przynosi (w rozumieniu § 89 ust. 3 Statutu), służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, a w części przewyższającej te wydatki przypadają właścicielom lokali (w tym również spółdzielni) proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej, w zależności od Uchwały Zarządu.,
  - 2) członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali:
    - a/ pokrywają koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją ich lokali, o których mowa w § 93 Statutu,
    - b/ uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz kosztów działalności społeczno – kulturalnej i wychowawczej, na zasadach określonych w § 93 ust. 1, 3 i 4 Statutu,
  - 3) pozostali użytkownicy lokali położonych w obrębie nieruchomości ponoszą opłaty za używanie ich lokali ustalone na zasadach określonych w § 93 Statutu (z wyłączeniem postanowień § 93 ust. 2 Statutu).
2. Na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1 pkt 2, członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali uiszczają opłaty eksploatacyjne i odpisy na fundusz remontowy w wysokości stawek pobieranych przez Spółdzielnię od pozostałych użytkowników lokali, położonych w tej nieruchomości.

## § 95

1. W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości nastąpiło ustanowienie odrębnej własności jednego lub większej liczby lokali (jednakże nie wszystkich) i co najmniej jeden z właścicieli lokali wypowiedział członkostwo w Spółdzielni:
  - 1) ewentualne pożytki prawne lub inne przychody, jakie nieruchomości ta przynosi (w rozumieniu § 89 ust. 3 Statutu), służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, a w części przewyższającej te wydatki przypadają właścicielom lokali (w tym również spółdzielni) proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej,
  - 2) właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni:
    - a/ pokrywają koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, o których mowa w § 89 Statutu,
    - b/ uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, o których mowa w § 89 ust. 1 Statutu,
    - c/ uczestniczą w pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w danych budynkach lub osiedlu, o których mowa w § 87 ust. 4 i 5 Statutu.
  - 3) pozostali użytkownicy lokali położonych w obrębie nieruchomości ponoszą opłaty za używanie ich lokali ustalone na zasadach określonych w § 93 Statutu (z wyłączeniem postanowień § 93 ust. 2 Statutu).
2. 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 pozostających własnością Spółdzielni.

3. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej jego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach, stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
4. Na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1 pkt 2, właściciele lokali uiszczają miesięczne zaliczki w wysokości stawki opłaty eksploatacyjnej pobieranej przez Spółdzielnię od pozostałych użytkowników lokali, położonych w tej nieruchomości. Obowiązani są również do wnoszenia opłat na fundusz remontowy, w wysokości stawki ustalonej dla danej nieruchomości.

## § 96

1. Opłaty i odpis na fundusz remontowy, o którym mowa w §§ 92–95 Statutu, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do ostatniego dnia każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłaty powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członka, a ustaje z dniem opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.
3. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat, o których mowa w ust. 1, na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
4. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
6. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzespółdzielczym, o którym mowa w §§ 156,157,158,159 Statutu lub bezpośrednio na drodze sądowej.
7. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
8. W przypadku wystąpienia na drogę sądową przez osoby, o których mowa w ust. 6 i 7 ponoszą one opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
9. Za opłaty, o których mowa w ust. 1, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
10. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 9, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

## **§ 97**

1. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 96 Statutu, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
2. Warunki odstąpienia od dochodzenia odsetek, o których mowa w ust. 1, określa Rada Nadzorcza.

## **§ 98**

1. Realizacja na rzecz członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni lub osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, dodatkowych czynności – usług np. napraw nie kalkulowanych w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jest rozliczana na tych członków w formie opłat jednorazowych lub opłat stałych. Zasady wnoszenia i rozliczania tych opłat ustala Zarząd.
2. Inne opłaty i składniki opłat za używane lokale, które wynikają z przepisów statutu lub z innych przepisów ogólnie obowiązujących, a także wynikające ze zmiany cen i usług – ustala Zarząd Spółdzielni.

### **D. Zasady korzystania z lokali**

## **§ 99**

0. Spółdzielnia obowiązana jest wydać lokal członkowi albo właścicielowi lokalu niebędącemu członkiem Spółdzielni w stanie nadającym się do zamieszkania, chyba że osoba ta wyraziła na piśmie zgodę na wykończenie, adaptację lub remont lokalu we własnym zakresie.
1. Spółdzielnia jest obowiązana do zapewnienia działania urządzeń technicznych w budynku umożliwiających korzystanie z oświetlenia, ogrzewania, kanalizacji, wody, gazu, wind, oraz do utrzymania w należyтым stanie porządku i czystości pomieszczeń oraz urządzeń budynku, przeznaczonych do wspólnego użytku a także otoczenia budynku.

## **§ 100**

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii.
2. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
3. 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.
4. Po wcześniejszym uzgodnieniu z nią terminu, osoba korzystająca z lokalu powinna udostępnić Spółdzielni lokal w celu:

- 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.

#### **§ 101**

1. 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.
2. 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.
3. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

#### **§ 102**

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu, do którego ustanowiono spółdzielcze prawo do lokalu, nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
2. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu, o którym mowa w ust. 1, miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

#### **E. Naprawy wewnątrz lokali obciążające Spółdzielnię lub użytkowników lokali**

#### **§ 103**

Szczegółowe postanowienia dotyczące podstawowych zakresów obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w dziedzinie napraw wewnątrz lokali określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 104**

Szczegółowe postanowienia, dotyczące dokonywania rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań, określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.



## **VII ORGANY SPÓŁDZIELNI**

### **A. Postanowienia ogólne.**

#### **§ 105**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd,
  - 4) Rady Członkowskie.
2. Podstawowym zadaniem wszystkich organów Spółdzielni jest ochrona praw członków wynikających z przepisów „Ustawy o.s.m., Ustawy i postanowień Statutu.
3. W skład organów Spółdzielni, z wyłączeniem Zarządu, mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni.
4. Członek Spółdzielni nie mający pełnej zdolności do czynności prawnych nie posiada biernego prawa wyborczego do organów Spółdzielni.
5. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
6. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i pracownikiem Spółdzielni.
7. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
8. Odwołanie członka organu przed upływem kadencji następuje także w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów.
9. Na listach kandydatów do organów Spółdzielni obowiązuje kolejność alfabetyczna.
10. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
11. Do organów Spółdzielni, wchodzi kandydaci, którzy w I turze wyborów w wyborach tajnych uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
12. W przypadku konieczności rozstrzygnięć (przy nie obsadzonych wszystkich mandatach) przy równej liczbie głosów kandydatów mających wejść do organów Spółdzielni zarządza się drugą turę wyborów.
13. Do organów Spółdzielni, wchodzi kandydaci wybrani w I turze wyborów oraz kandydaci, którzy w II turze lub następnych turach wyborów otrzymali kolejno największą liczbę głosów.
14. Tryb zwoływania posiedzeń (Zebrań) organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.
15. Członek organu Spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą w sprawie, która dotyczy wyłącznie jego uprawnień członkowskich lub praw majątkowych w Spółdzielni.
16. 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.
17. Członkowie Rady Nadzorczej obowiązani są – z zastrzeżeniem postanowień ust.18 – 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 w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych /Dz.U. Nr 133, poz. 883 ze zm./ a także informacji dotyczących sytuacji finansowej i gospodarczej Spółdzielni oraz zobowiązań wobec jej kontrahentów.

18. Obowiązek przestrzegania tajemnicy nie dotyczy danych i informacji, do których dostęp został zagwarantowany członkom Spółdzielni w Ustawie, „ Ustawie o.s.m.” w innych ustawach lub w Statucie Spółdzielni, przy uwzględnieniu przepisów dot. ochrony danych osobowych .
19. Postanowienia ust. 5 – 15 nie mają zastosowania do Rad Członkowskich. Zasady funkcjonowania Rad Członkowskich określają postanowienia zawarte w §§ 147 – 152 Statutu Spółdzielni.

## **B. Walne Zgromadzenie.**

### **§ 106**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3 i 4.
3. Osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka.
4. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych.
5. Każdy członek Spółdzielni dysponuje jednym głosem, bez względu na ilość posiadanych udziałów.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

### **§ 107**

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, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
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 rewizyjnego 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.
14. Uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej.
15. Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.

## **§ 108**

1. Walne Zgromadzenie dzieli się na 5 części wg pięciu wyodrębnionych Osiedli zgodnie z § 2 ust. 3 Statutu Spółdzielni .
2. Członek Spółdzielni może uczestniczyć tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia, Członek dysponujący prawem do dwóch lub większej liczby lokali w zasobach Spółdzielni, składa do akt członkowskich pisemne oświadczenie, w której części alnego Zgromadzenia zamierza uczestniczyć.
3. Jeżeli w porządku obrad części Walnego Zgromadzenia znajdują się wybory do Rady Nadzorczej Spółdzielni lub delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, członkowie Spółdzielni na 30 dni przed rozpoczęciem ierwszej części Walnego Zgromadzenia zgłaszają kandydatów do biura Zarządu Spółdzielni. Do zgłoszenia zostaje dołączona pisemna zgoda kandydata na kandydowanie oraz pisemne oświadczenie kandydata o nie prowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni.
4. Zarząd, o potrzebie zgłaszania kandydatów do Rady Nadzorczej Spółdzielni lub delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona informuje członków Spółdzielni na 45 dni przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd Spółdzielni przekazuje listę zgłoszonych kandydatów do komisji wyborczej każdej części Walnego Zgromadzenia.

## **§ 109**

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do 30 czerwca.
2. Zarząd może zwołać Walne Zgromadzenie w każdym czasie. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie Rady Nadzorczej oraz 1/10 (jednej dziesiątej) ogólnej liczby członków Spółdzielni. Żądanie winno być podpisane i zawierać dane personalne członków ( adres, PESEL ).
3. 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 § 134 Statutu.
6. O czasie, miejscu i porządku obrad części Walnego Zgromadzenia zawiadamia się na piśmie członków Spółdzielni co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
7. 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.
8. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć, w terminie określonym w ust. 6, członkom Rady Nadzorczej, związkowi rewizyjnemu, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Radzie Spółdzielczej.

9. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć – co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia – członkowi, który wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej o wykluczeniu lub wykreśleniu go ze Spółdzielni albo od uchwały o wygaśnięciu przysługującego członkowi spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
10. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi dokumentami.
11. Projekty uchwał i żądania umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia ma prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza oraz członkowie Spółdzielni. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni powinien być poparty przez co najmniej 10 członków wraz z podaniem ich danych personalnych ( adres, PESEL i podpis ).
12. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 11, co najmniej na 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
13. Opracowywać projekty uchwał oraz dokonywać zmian porządku obrad Walnego Zgromadzenia może również z własnej inicjatywy Zarząd.
14. Uzupełniony porządek obrad podaje się do wiadomości członków i uprawnionych instytucji w sposób określony w § 109 ust. 6-9 Statutu co najmniej na 14 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
15. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
16. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

## **§ 110**

1. Członkowie Spółdzielni biorą udział w części Walnego Zgromadzenia osobiście. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych biorą udział w Walnych Zgromadzeniach przez swoich przedstawicieli ustawowych, a członkowie będący osobami prawnymi – przez ustanowionych w tym celu swych pełnomocników.
2. W częściach Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni uczestniczą z prawem zabierania głosu i głosowania. Inne osoby zaproszone w myśl Statutu uczestniczące w Walnym Zgromadzeniu – mogą zabierać głos jednakże bez prawa głosowania. Członkowie Zarządu, jeżeli nie są członkami Spółdzielni, uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu z głosem doradczym.

## **§ 111**

1. Członkowie prezydium części Walnego Zgromadzenia są wybierani w głosowaniu jawnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Prawo zgłaszania kandydatów do prezydium przysługuje każdemu uprawnionemu do głosowania obecnemu na części Walnego Zgromadzenia, członkowi Spółdzielni.
3. W skład Prezydium mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni i osoby będące pełnomocnikami członków – osób prawnych.

## § 112

1. Części Walnego Zgromadzenia mogą podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób i w terminach określonych w § 109 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 każdej części Walnego Zgromadzenia.

## § 113

1. Obrady części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej albo inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Otwierający obrady przeprowadza wybór Prezydium części Walnego Zgromadzenia, w skład, którego winni wchodzić co najmniej: Przewodniczący, jego Zastępca i Sekretarz.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium części Walnego Zgromadzenia
4. Po przeprowadzeniu wyborów prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom, przewodniczącemu części Walnego Zgromadzenia.
5. Jeżeli Prezydium inaczej nie postanowi, 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 protokołowaniem obrad
6. Przewodniczący może zwrócić się do członka prezydium o wykonanie określonych czynności związanych z prowadzeniem obrad lub głosowaniem.

## § 114

Przewodniczący odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu.

## § 115

Każda z części Walnego Zgromadzenia może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, odroczyć obrady do następnego dnia powszedniego, nie może skreślić z porządku obrad poszczególnych spraw.

## § 116

1. Część Walnego Zgromadzenia wybiera komisje:
  - a) mandatowo-skrutacyjną, w składzie do 5 osób,
  - b) uchwał i wniosków, w składzie 3 osób,
  - c) wyborczą, w składzie 3 osób, (jeżeli jest w porządku obrad przeprowadzenie wyborów Rady Nadzorczej Spółdzielni),
2. Część Walnego Zgromadzenia może wybrać także inne komisje określając ich zadania i skład.

## § 117

1. W skład komisji mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni oraz przedstawiciele członków nie mających pełnej lub ograniczonej zdolności do czynności prawnych i pełnomocnicy członków – osób prawnych.
2. Bezzwłocznie po ich wybraniu, komisje konstytuują się wybierając ze swojego grona przewodniczącego i sekretarza.

### **§ 118**

Do zadań komisji mandatowo-skrutacyjnej należy:

- 1) sprawdzenie, czy część Walnego Zgromadzenia została zwołana zgodnie z „Ustawą o s.m.”, „Ustawą” i § 109 Statutu,
- 2) ustalenie (na podstawie list obecności) stanu obecności członków na części Walnego Zgromadzenia 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) odczytanie listy zgłoszonych kandydatów w wyborach do Rady Nadzorczej Spółdzielni i na zjazd delegatów związku, 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.

### **§ 119**

Do zadań komisji wyborczej należy sprawdzenie czy kandydat złożył odpowiednie dokumenty wymagane w § 108 ust. 3 Statutu.

### **§ 120**

Do zadań komisji uchwał i wniosków należy:

przedstawianie części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i zgłoszonych do nich poprawek,  
przyjmowanie zgłoszonych w toku obrad wniosków i przedstawianie ich części Walnego Zgromadzenia.

### **§ 121**

Z dokonanych czynności komisje sporządzają protokoły podpisane przez wszystkich członków komisji, które przedstawiają wraz ze swoim sprawozdaniem części Walnego Zgromadzenia.

### **§ 122**

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.
2. Następnie przewodniczący komisji mandatowo-skrutacyjnej części Walnego Zgromadzenia przedstawia protokół stwierdzający prawomocność odbywanego części Walnego Zgromadzenia, pod względem prawidłowości zwołania i ilości uczestniczących członków Spółdzielni oraz zdolności do podejmowania uchwał.

3. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady części Walnego Zgromadzenia referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd Spółdzielni.
4. Po zreferowaniu sprawy przewodniczący części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, w pierwszej kolejności udzielając głosu osobom zgłaszającym pytania.
5. Czas trwania wystąpienia w dyskusji nie powinien przekraczać 10 minut, a powtórne zabieranie głosu w tej samej sprawie 5 minut. W uzasadnionych przypadkach część Walnego Zgromadzenia może ograniczyć lub wydłużyć czas wystąpienia.
6. W razie przekroczenia dopuszczalnego czasu przemówienia lub odbiegnięcia od tematu, przewodniczący części Walnego Zgromadzenia zwraca mówcy uwagę, a jeżeli okaże się ona bezskuteczna odbiera mówcy głos.
7. Przewodniczący części Walnego Zgromadzenia udziela głosu w dyskusji wg kolejności zgłoszeń. Przewodniczący może odmówić głosu osobie, która w tej samej sprawie zabierała już głos dwukrotnie.
8. Poza kolejnością przewodniczący części 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.
9. Poza kolejnością przewodniczący części Walnego Zgromadzenia udziela także głosu w sprawie formalnej.
10. Za sprawę formalną uważa się wniosek o:
  - a) przerwę w obradach,
  - b) ograniczenie czasu przemówień,
  - c) zamknięcie listy mówców w danej sprawie,
  - d) zamknięcie dyskusji w danej sprawie i przeprowadzenie głosowania,
  - e) odroczenie obrad,
  - f) przeprowadzenie głosowania tajnego,
  - g) wnioski w innych sprawach formalnych mogących mieć znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad i głosowań, jak: sprawdzenie quorum, ponowne przeliczenie głosów itp.
11. W sprawie formalnej poza wnioskodawcą może zabierać głos tylko jeden uprawniony do głosowania uczestnik części Walnego Zgromadzenia popierający wniosek i jeden przeciwny wnioskowi.
12. Po zgłoszeniu wniosku w sprawie formalnej i wysłuchaniu, stosownie do ust.3, głosów za i przeciw wnioskowi, przewodniczący części Walnego Zgromadzenia zarządza bezzwłocznie głosowanie w sprawie tego wniosku.

## § 123

1. Po wyczerpaniu listy mówców oraz w przypadku przyjęcia wniosku określonego w § 122 ust. 10 i 11, przewodniczący części 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 następną część Walnego Zgromadzenia zwołanego z zachowaniem postanowień § 109 Statutu.
2. Komisja wnioskowa przedstawia projekty uchwał oraz zgłoszonych do nich poprawek.
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

„Ustawa,, „Ustawa o.s.m.” lub Statut wymaga dla przyjęcia danej uchwały kwalifikowanej większości głosów.

## § 124

1. Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów i odwołania członka Rady Nadzorczej, oraz udzielenia absolutorium członkom Zarządu. Głosowanie tajne zarządza przewodniczący części Walnego Zgromadzenia także w innych sprawach, jeśli zażąda tego większość członków obecnych na części Walnego Zgromadzenia.
2. Głosowanie jawne odbywa się w sprawie każdej uchwały oddzielnie przez podniesienie ręki na wezwanie przewodniczącego części Walnego Zgromadzenia: „kto jest za uchwałą”, a następnie: „kto jest przeciw uchwale”.
3. 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”.
4. Komisja mandatowo-skrutacyjna oblicza głosy oraz ogłasza wynik głosowania, na podstawie, którego przewodniczący części Walnego Zgromadzenia stwierdza, czy uchwała została przyjęta. Wynik głosowania i stwierdzenie przewodniczącego powinno być odnotowane w protokole części Walnego Zgromadzenia w odniesieniu do każdej uchwały oddzielnie.
5. Przystępując do wyborów do Rady Nadzorczej przewodniczący części Walnego Zgromadzenia wzywa przewodniczącego komisji wyborczej do przedstawienia kandydatów zgłoszonych zgodnie z § 108 Statutu”.
6. Komisja mandatowo-skrutacyjna odczytuje sporządzoną przez Zarząd Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej listę kandydatów w kolejności alfabetycznej ich nazwisk z podziałem na ZAB – y.
7. Głosowanie w wyborach do Rady Nadzorczej 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. 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 komisje mandatowo-skrutacyjną. 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.
8. Karty do głosowania (karty wyborcze) uprawnionym do głosowania wręcza komisja mandatowo-skrutacyjna, po czym przewodniczący części Walnego Zgromadzenia lub jego części 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 od urny wrzucają do niej swoje karty do głosowania.
9. 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 .

## § 125



1. Wnioski, opinie i dezyderaty w sprawach nie objętych porządkiem obrad części Walnego Zgromadzenia mogą być zgłaszane przez jego uczestników tylko w punkcie „Wolne wnioski”.
2. Zgłoszone wnioski, opinie i dezyderaty wpisuje się do protokołu bez głosowania i nie mają one charakteru uchwał obowiązujących członków Spółdzielni w rozumieniu art. 42 § 1 „Ustawy”
3. Z obrad części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz części Walnego Zgromadzenia. Jeżeli podjęte przez część Walnego Zgromadzenia uchwały stanowią załącznik do protokołu, przewodniczący i sekretarz części Walnego Zgromadzenia podpisują także te uchwały.
4. Protokoły, sprawozdania i inne materiały dotyczące obrad i głosowań przechowuje Zarząd Spółdzielni. Czas przechowywania określają odrębne przepisy. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

## § 126

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 ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
3. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów z wyjątkiem spraw, dla których „Ustawa” wymaga większości kwalifikowanej, a mianowicie:
  - 1) większości 3/4 głosów dla uchwały w przedmiocie likwidacji Spółdzielni i przywrócenia działalności Spółdzielni po jej postawieniu w stan likwidacji,
  - 2) większości 2/3 głosów dla uchwały w przedmiocie zmiany Statutu, odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji oraz połączenia Spółdzielni.
4. Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów i odwołania członka Rady Nadzorczej, oraz udzielania absolutorium członkom Zarządu..
5. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyło łącznie co najmniej połowa uprawnionych do głosowania.
6. Po odbyciu wszystkich części Walnych Zgromadzeń Zarząd Spółdzielni w obecności wszystkich przewodniczących części Walnych Zgromadzeń stwierdza, która z uchwał wynikająca z porządku obrad Walnego Zgromadzenia otrzymała wymaganą Statutem ilość głosów i w związku z tym została przyjęta.
7. Posiedzenie Zarządu z udziałem przewodniczących części Walnego Zgromadzenia w celu zawartym w pkt 6 zwołuje się w ciągu 7 dni od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

8. O przyjętych lub nie przyjętych uchwałach przez Walne Zgromadzenie Zarząd informuje wszystkich członków w ciągu 21 dni od zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

## **§ 127**

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków i wszystkie organy Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może w trybie określonym w art. 42 Ustawy 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 ostatniej części 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 części 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 „Ustawy”, w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

### **C. Rada Nadzorcza.**

## **§ 128**

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. W celu wykonania swych zadań Rada Nadzorcza jako organ Spółdzielni 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, z zastrzeżeniem postanowień ust. 5, otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu, w wysokości 50 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę /Dz.U. Nr 200, poz. 1679 z późn. zm./, obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono,
5. Przewodniczący Rady Nadzorczej otrzymuje za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu, w wysokości 65 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, a zastępcy przewodniczącego Rady i sekretarz Rady Nadzorczej i Przewodniczący Komisji Rady Nadzorczej (stałych) otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego

ryczałtu, w wysokości 55% minimalnego wynagrodzenia za pracę, obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono.

6. Miesięczne ryczałty o, których mowa w ust. 4 i 5 pomniejsza się proporcjonalnie do nieobecności na posiedzeniach : członków Rady Nadzorczej , Przewodniczącego Rady Nadzorczej, Zastępcy Przewodniczącego Rady Nadzorczej, Sekretarza Rady Nadzorczej oraz Przewodniczących Komisji Rady Nadzorczej (stałych).

## **§ 129**

Rada Nadzorcza składa się z 13 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni w tym:

- z ZAB Nr 1 - 4 członków,
- z ZAB Nr 2 – 2 członków,
- z ZAB Nr 3 – 4 członków,
- z ZAB Nr 4 – 1 członek,
- z ZAB Nr 5 – 2 członków.

Liczebność Rady Nadzorczej ustalona przez Walne Zgromadzenie przed dokonaniem wyboru członków Rady, obowiązuje przez okres całej kadencji. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez tę osobę prawną.

## **§ 130**

W miejsce członka Rady Nadzorczej z danego osiedla, który utracił mandat wchodzi kandydat z danego osiedla, który w wyborach otrzymał kolejno największą liczbę głosów.

## **§ 131**

W związku z podziałem Walnego Zgromadzenia na pięć części, zgłaszanie kandydatów na członków Rady Nadzorczej następuje w trybie przewidzianym w § 108 Statutu.

## **§ 132**

1. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Czas trwania kadencji liczy się od ostatniej części Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano jej wyboru, do ostatniej części Walnego Zgromadzenia członków odbywającego się w trzecim roku od jej wyboru. Jeżeli Walne Zgromadzenie nie zostanie zwołane w terminie określonym w § 108 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. Przepis powyższy ma zastosowanie do Rady Nadzorczej wybranej po wejściu w życie przepisów Ustawy z dnia 14.06.2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw ( Dz. U. Nr 125 z 2007 roku poz. 873 ).
2. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej. Liczbę kadencji oblicza się biorąc pod uwagę dotychczasowy staż członka Rady Nadzorczej

## **§ 133**

1. 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.
2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, którego mandat wygasł w czasie trwania kadencji wchodzi kolejno kandydat do Rady Nadzorczej danego Osiedla, który uzyskał w kolejności w wyborach największą liczbę głosów, na okres do końca kadencji.

### § 134

1. W przypadku, gdy pomiędzy kolejnymi Walnymi Zgromadzeniami nastąpi wygaśnięcie co najmniej 40 % liczby mandatów 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
2. Wyboru członków Rady Nadzorczej na daną kadencję stwierdzają przewodniczący i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołów komisji mandatowo-skrutacyjnych poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. Zarząd Spółdzielni zwołuje w ciągu 7 dni od zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia wszystkich przewodniczących i sekretarzy poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. O czasie, miejscu i celu zebrania przewodniczących i sekretarzy części Walnego Zgromadzenia Zarząd powiadamia pisemnie za potwierdzeniem odbioru.
3. Zebranie otwiera prezes Zarządu w celu dokonania wyboru przewodniczącego zebrania. Wybór przewodniczącego zebrania dokonuje się spośród przewodniczących poszczególnych części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym.
4. W zgłaszaniu kandydatów i w głosowaniu na przewodniczącego zebrania biorą udział przewodniczący i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
5. Wybrany przewodniczącym zebrania zostaje ten kandydat, który w głosowaniu jawnym otrzymał największą ilość głosów, o czym decyduje prezes Zarządu.
6. Wybrany przewodniczący prowadzi zebranie i dokonuje ustalenia kolejności czynności w celu stwierdzenia wyboru członków Rady Nadzorczej przydzielając uczestnikom zebrania, o których mowa w ust 4, odpowiednie zadania.
7. Po zakończeniu tych czynności sporządza się protokół, który w kolejności zawiera:
  - 1) wyniki wyborów członków Rady Nadzorczej na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia
  - 2) łączną ilość głosów, którą uzyskali kandydaci do Rady Nadzorczej z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia
  - 3) osoby, które w wyniku głosowania uzyskały mandat członka Rady Nadzorczej na następną kadencję
8. Protokół po przeczytaniu i akceptacji przez uprawnionych wymienionych w ust.4 podpisują wszyscy przewodniczący i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

### § 135

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. Uchwalanie planów gospodarczych, programów budownictwa mieszkaniowego i 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) przeprowadzanie 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. Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.
  8. Składanie Walnemu Zgromadzeniu lub jego części sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.
  9. Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych.
  10. Wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców oraz ustalanie dla nich wynagrodzenia.
  11. Uchwalanie regulaminów, z wyjątkiem regulaminów zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub jego części lub do kompetencji Zarządu.
  12. Uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych, a także ustalanie stawek opłat za lokale i odsetek od nieterminowych wpłat należności za używanie lokali oraz opłat na fundusz remontowy i fundusz społeczno - kulturalny, zgodnie z zatwierdzonym na dany rok planem kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
  13. Podejmowanie uchwał w sprawach wykluczenia lub wykreślenia członka ze Spółdzielni.
  14. Podejmowanie uchwał o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
  15. Podejmowanie uchwał w sprawach zawieszenia członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności, w przypadku zajmowania się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni.
  16. 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.
  17. Wykonywanie innych czynności przewidzianych w postanowieniach Statutu.
  18. Nadzorowanie działalności Rad Członkowskich
  19. Uchwalanie regulaminu pracy Zarządu Spółdzielni.
  20. Nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych.

## § 136

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.

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, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności. W takim przypadku Rada Nadzorcza zwraca się do Zarządu o niezwłoczne zwołanie Walnego Zgromadzenia celem rozstrzygnięcia przez Walne Zgromadzenie o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

### **§ 137**

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona prezydium, w którego skład wchodzi: przewodniczący Rady Nadzorczej, jego zastępcy, sekretarz i przewodniczący stałych komisji.
2. Zadaniem prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona komisję rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe.

### **§ 138**

1. Uchwała Rady Nadzorczej jest ważna, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2, jeżeli została podjęta w obecności 7 członków Rady Nadzorczej ustalonej na okres trwającej kadencji – 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.
3. Sprawy porządkowe określa regulamin, o którym mowa w § 139.

### **§ 139**

Szczegółowe postanowienia dotyczące trybu obradowania i podejmowania uchwał Rady Nadzorczej oraz innych spraw organizacyjnych, zawiera jej regulamin, uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

## **D. Zarząd**

### **§ 140**

1. Zarząd składa się z od 2 do 3 osób, w tym prezesa i jego zastępcy oraz członka Zarządu wybranych przez Radę Nadzorczą w drodze konkursu.
2. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać umiejętności kierowania i organizowania pracy w jednostkach gospodarczych.  
Prezes powinien posiadać niezbędne dla tego stanowiska kwalifikacje i uprawnienia, tj. wyższe wykształcenie, doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych oraz wykazywać się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej. Z-ca Prezesa ds. Eksploatacyjno – Inwestycyjnych powinien posiadać wykształcenie wyższe techniczne, uprawnienia budowlane, znajomość problematyki

- spółdzielczości mieszkaniowej, doświadczenie w organizacji pracy i kierowaniu podmiotami gospodarczymi.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Odwołanie członków Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
  4. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy – w zależności od powierzonego stanowiska – na podstawie powołania albo umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
  5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
  6. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska przysługuje Radzie Nadzorczej.
  7. Nie można być jednocześnie członkiem Zarządu i członkiem Rady Nadzorczej tej samej Spółdzielni.

### **§ 141**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - a) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz zawierania umów o ustanowienie spółdzielczych praw i praw odrębnej własności dla lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu,
  - b) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno – wychowawczej,
  - c) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - d) należyte zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
  - e) sporządzanie rocznych sprawozdań rzeczowych i finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia poszczególnym częściom Walnego Zgromadzenia,
  - f) zwoływanie poszczególnych części Walnego Zgromadzenia oraz ustalanie proponowanego porządku obrad,
  - g) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań w granicach określonych przez Walne Zgromadzenie po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej,
  - h) udzielanie pełnomocnictw,
  - i) współdziałanie z terenowymi organami władzy i administracji państwowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
3. Zarząd Spółdzielni składa sprawozdanie okresowe ze swej działalności Radzie Nadzorczej.

### **§ 142**

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

### **§ 143**

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

#### **§ 144**

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

#### **§ 145**

1. Rada Nadzorcza wybiera i odwołuje członków Zarządu Spółdzielni w głosowaniu tajnym, zwykłą większością głosów.  
Odwołanie winno nastąpić w formie pisemnej i wymaga uzasadnienia.
2. Do czasu powołania nowego Zarządu, lub członka Zarządu, w miejsce członka odwołanego, Rada Nadzorcza wyznacza jednego (lub kilku) ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji – członka Zarządu.
3. Liczbę członków Zarządu Spółdzielni określa w formie uchwały Rada Nadzorcza na wniosek Prezesa Zarządu Spółdzielni.

### **E. Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu**

#### **§ 146**

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub członka Zarządu Spółdzielni oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. Członek Rady Nadzorczej lub Zarządu ubiegający się o funkcję w Radach Nadzorczych innych podmiotów gospodarczych powinien uzyskać zgodę Rady Nadzorczej. Zgoda taka jest również wymagana w przypadku zamiaru podjęcia przez Członka Zarządu Spółdzielni jakiejkolwiek dodatkowej pracy.
3. Postanowienia ust. 1, 2 dotyczą również kierowników administracji, ich zastępców i głównych księgowych wyodrębnionych osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym.
4. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.



5. Członkowie Zarządu Spółdzielni i Rady Nadzorczej Spółdzielni, nie biorą udziału w głosowaniach w sprawach bezpośrednio ich dotyczących.
6. Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz, likwidator odpowiada wobec spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

## **F. Rady Członkowskie.**

### **§ 147**

1. Rady Członkowskie działają na podstawie art. 35 § 3 Ustawy i składają się do 26 członków wybieranych na zebraniach nieruchomości w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów na okres 4 lat spośród członków Spółdzielni zamieszkałych w danej nieruchomości. Każda nieruchomość może wybrać swoich przedstawicieli do Rady Członkowskiej. Wybór przedstawicieli do Rady Członkowskiej należy do uprawnień członków danej nieruchomości. Szczegółowy podział na nieruchomości, ilość członków i tryb wyboru przedstawicieli do Rad Członkowskich określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą
2. Do Rady Członkowskiej nie mogą być wybierani:
  - a) członkowie Zarządu, ich małżonkowie i osoby pozostające z nimi w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia włącznie w linii bocznej,
  - b) osoby kierujące bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, oraz osoby kierujące wyodrębnioną organizacyjnie i gospodarczo jednostką Spółdzielni, ich małżonkowie i osoby pozostające z nimi w stosunku pokrewieństwa i powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia w linii bocznej,
  - c) pracownicy Spółdzielni,
  - d) osoby będące pełnomocnikami Zarządu Spółdzielni.

### **§ 148**

1. Mandat członka Rady Członkowskiej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Kadencja trwa 4 lata i kończy się wraz z wyborem nowego składu Rady Członkowskiej na zebraniach nieruchomości w czwartym roku po wyborze nowej Rady.
3. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek:
  - a) rezygnacji,
  - b) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - c) zamiany mieszkania na mieszkanie położone na terenie innego Osiedla.
4. W miejsce członka Rady Członkowskiej, który utracił mandat lub został odwołany, wchodzi do końca kadencji członek Spółdzielni wybrany na najbliższym zebraniu tej nieruchomości, w której utrata mandatu nastąpiła w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.
5. Członek Rady Członkowskiej może być odwołany przez dane zebranie nieruchomości, przed upływem okresu, na jaki został wybrany większością 2/3 głosów w głosowaniu tajnym.
6. Członek Spółdzielni może być wybrany do Rady Członkowskiej najwyżej na 2 kolejne kadencje.

### **§ 149**

1. Do zakresu działania Rady Członkowskiej należy:
  - a) opiniowanie struktury organizacyjnej Zespołu Administracji Budynków,

- b) współdziałanie z Radą Nadzorczą w sprawowaniu nadzoru i kontroli nad działalnością administracji osiedla,
- c) współdziałanie z Zarządem, Radą Nadzorczą i organizacjami społecznymi w dziedzinie realizacji zadań gospodarczych, socjalnych i kulturalnych w osiedlu oraz innych zadań o charakterze ogólnomiejskim,
- d) opiniowanie planów gospodarczych i finansowych ZAB i przedkładanie ich do uchwalenia Radzie Nadzorczej oraz czuwanie nad ich prawidłową realizacją,
- e) opiniowanie stawek czynszu za lokale mieszkalne, o innym przeznaczeniu i za tereny dzierżawione oraz przedkładanie ich do uchwalenia Radzie Nadzorczej,
- f) wnioskowanie do Zarządu Spółdzielni o wykluczenie z członkostwa Spółdzielni,
- g) współdziałanie z samorządem terytorialnym, w zakresie wspólnych zadań kulturalnych organizowanych na osiedlu,
- h) zgłaszanie do Zarządu wniosków i opinii w sprawie umów dot. lokali użytkowych i zamiany lokali na terenie Osiedla,
- i) rozpatrywanie skarg i wniosków mieszkańców osiedla na działalność ZAB,
- j) wytyczanie kierunków działania placówek społeczno - kulturalnych oraz kontrolowanie ich działalności,
- k) krzewienie kultury współżycia społecznego,
- l) opiniowanie wniosków w sprawach utworzenia na terenie Osiedla placówek gospodarczych,
- m) opiniowanie planów gospodarczych i programów działalności społeczno - wychowawczej ZAB,
- n) propagowanie poszanowania mienia spółdzielczego w osiedlu i współdziałanie w tym zakresie ze służbami porządkowymi,

## **§ 150**

Członkowie Rady Członkowskiej, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2, otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Członkowskiej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału, w wysokości 25% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę /Dz.U. Nr 200, poz. 1679 z późn. zm./, obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono.

Przewodniczący Rady Członkowskiej otrzymuje za udział w posiedzeniach Rady Członkowskiej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału, w wysokości 35% minimalnego wynagrodzenia za pracę, a zastępcy przewodniczącego Rady i sekretarz Rady Członkowskiej i Przewodniczący Komisji Rady Członkowskiej (stałych) otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Członkowskiej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału, w wysokości 30% minimalnego wynagrodzenia za pracę, obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono.

Miesięczne ryczały o, których mowa w ust. 1 i 2 pomniejsza się proporcjonalnie do nieobecności na posiedzeniach : członków Rady Członkowskiej, Przewodniczącego Rady Członkowskiej, Zastępcy Przewodniczącego Rady Członkowskiej, Sekretarza Rady Członkowskiej oraz Przewodniczących Komisji Rady Członkowskiej (stałych)

## **§ 151**

W posiedzeniach Rady Członkowskiej mają prawo uczestniczyć członkowie Spółdzielni danego Osiedla z głosem doradczym oraz zaproszeni goście.

## **§ 152**

Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania opinii oraz załatwiania wniosków mieszkańców osiedla określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **VIII. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE**

### **§ 153**

1. Wnioski członków i pisma złożone w sprawach między członkiem a spółdzielnią, powinien być rozpatrzony w ciągu 1 miesiąca.
2. Jeżeli rozpatrzenie wniosku lub pisma w tym terminie nie będzie możliwe ze względu na jego skomplikowanie i pracochłonność, Zarząd obowiązany jest zawiadomić o tym zainteresowanego członka, wskazując jednocześnie termin, w którym wniosek lub pismo zostanie rozpatrzone. Termin ten nie może być dłuższy niż 3 miesiące.
3. O sposobie załatwienia wniosku lub pisma członek powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 2 tygodni od jego rozpatrzenia przez Zarząd.
4. Pismo zawiadamiające o negatywnym załatwieniu wniosku lub pisma powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o treści ust.7 i o skutkach nie zachowania określonego tam terminu.
5. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje statut, powinny być doręczone za potwierdzeniem odbioru.
6. Spółdzielnia doręcza członkowi pisma pod wskazany przez niego adres. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu, uważa się za doręczone prawidłowo. W takim przypadku za dzień doręczenia uznaje się dzień zwrotu przesyłki przez pocztę.
7. Członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 2 tygodni od zawiadomienia go o stanowisku Zarządu w sposób określony w ust. 3.
8. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu 3 miesięcy od jego wniesienia.
9. Zainteresowany członek powinien być zawiadomiony o czasie i miejscu posiedzenia Rady Nadzorczej przynajmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia, na którym będzie rozpatrywane jego odwołanie.
10. Nieobecność zainteresowanego członka nie wstrzymuje rozpatrzenia sprawy, jeżeli został on zawiadomiony w sposób określony w ust. 9. To samo dotyczy sytuacji, w której zawiadomienie nie mogło być doręczone, ponieważ członek nie zawiadomił Spółdzielni o zmianie adresu.
11. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis tej uchwały doręcza się zainteresowanemu członkowi w ciągu 2 tygodni od jej podjęcia wraz z uzasadnieniem.

### **§ 154**

1. Od uchwały w sprawie między członkiem a Spółdzielnią podjętej w pierwszej instancji przez Radę Nadzorczą, członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty otrzymania odpisu uchwały. Wniesienie odwołania nie wstrzymuje wykonania uchwały.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało doręczone Spółdzielni przynajmniej na 15 dni przed terminem Zebrania.
3. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej.
4. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

5. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

## **§ 155**

Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

## **IX. LUSTRACJA**

### **§ 156**

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie pozostawanie w likwidacji corocznie poddać się lustracyjnemu badaniu, legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. Jeżeli Spółdzielnia nie podda się badaniu lustracyjnemu przewidzianemu w ust. 1 i ust. 2 związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza przeprowadza z własnej inicjatywy badania lustracyjne działalności Spółdzielni na jej koszt.
3. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie, Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 1/5 członków Spółdzielni.
4. Przeprowadzenie lustracji zleca Zarząd Spółdzielni.
5. Celem Lustracji jest :
  - 1) sprawdzenie przestrzegania przez Spółdzielnię przepisów prawa i postanowień Statutu,
  - 2) zbadanie przestrzegania przez Spółdzielnię prowadzenia przez nią działalności w interesie ogółu członków,
  - 3) kontrola gospodarności, celowości i rzetelności realizacji przez Spółdzielnię jej celów ekonomicznych, socjalnych oraz kulturalnych,
  - 4) wskazywanie członkom na nieprawidłowości w działalności organów Spółdzielni,
  - 5) udzielenie organizacyjnej instruktażowej pomocy w usuwaniu stwierdzonych nieprawidłowości oraz w usprawnieniu działalności Spółdzielni.

### **§ 157**

1. Lustrację w Spółdzielni przeprowadza właściwy związek rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, a w okresie w którym Spółdzielnia nie jest zrzeszona zleca ona odpłatne przeprowadzenie lustracji wybranemu Związkowi Rewizyjnemu lub Krajowej Radzie Spółdzielczej.
2. Lustrator obowiązany jest zawiadomić Radę Nadzorczą i Zarząd spółdzielni o rozpoczęciu lustracji. Członkowie Rady Nadzorczej uprawnieni są do uczestniczenia w lustracji.

3. Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który składa Radzie Nadzorczej i Zarządowi Spółdzielni. Protokół sporządzony przez lustratora ma moc dokumentu urzędowego.
4. Na podstawie protokołu z lustracji przeprowadzający ją związek rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza opracowuje wnioski polustracyjne oraz przekazuje je Zarządowi Spółdzielni i Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
5. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.
6. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.
7. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

### **§ 158**

1. Minister właściwy do spraw budownictwa gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej ma prawo żądania informacji danych, dotyczących organizacji i działalności Spółdzielni mieszkaniowych niezbędnych do dokonywania ocen zgodności z prawem i gospodarności działalności spółdzielni.
2. W przypadku naruszenia prawa przez Spółdzielnię mieszkaniową minister występuje do właściwego związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej z wnioskiem o przeprowadzenie lustracji. Lustrację przeprowadza się na koszt Spółdzielni.
3. Lustrację o której mowa w ust.2 związek rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza ma obowiązek wszcząć w ciągu 30 dni od dnia otrzymania wniosku ministra.
4. Podmiot przeprowadzający lustrację obowiązany jest przesłać protokół z czynności lustracyjnych ministrowi.
5. W przypadku nie wykonania przez spółdzielnię wniosków z przeprowadzonej lustracji minister nakazuje jej uwzględnienie tych wniosków w terminie 3 miesięcy.

## **X PODZIAŁ SPÓŁDZIELNI**

### **§ 159**

1. Spółdzielnia może podzielić się na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej zwykłą większością głosów w ten sposób, że z jej wydzielonej części zostaje utworzona nowa Spółdzielnia.
2. Uchwała o podziale Spółdzielni powinna zawierać:
  - 1) oznaczenie dotychczasowej Spółdzielni i powstającej w wyniku podziału;
  - 2) listę członków lub określenie grup członków przechodzących do powstającej Spółdzielni;
  - 3) zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni i planu podziału składników majątkowych oraz praw i zobowiązań;
  - 4) datę podziału Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni, których prawa i obowiązki majątkowe są związane z wyodrębnioną organizacyjnie jednostką Spółdzielni albo z częścią majątku Spółdzielni, która nadaje się do takiego wyodrębnienia, mogą na podstawie uchwały podjętej większością głosów tych członków wystąpić do Zarządu Spółdzielni z żądaniem zwołania Walnego Zgromadzenia w celu podjęcia uchwały o podziale Spółdzielni w ten sposób, że z tej jednostki organizacyjnej albo części majątku zostanie utworzona nowa

- Spółdzielnia. W zakresie reprezentacji tych członków stosuje się odpowiednio przepisy o zakładaniu Spółdzielni.
4. Zarząd Spółdzielni jest obowiązany niezwłocznie przygotować dokumenty niezbędne do podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały o podziale oraz udostępnić je członkom żądającym podziału.
  5. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę odmawiającą podziału tylko ze względu na ważne interesy gospodarcze dotychczasowej Spółdzielni lub istotne interesy jej członków.
  6. W razie podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały odmawiającej podziału Spółdzielni albo uchwały o podziale naruszającej istotne interesy członków występujących z żądaniem podziału, członkowie, którzy wystąpili z takim żądaniem, mogą w terminie sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia wystąpić do sądu o wydanie orzeczenia zastępującego uchwałę o podziale.
  7. Przepis ust 6 stosuje się odpowiednio w razie nierozpatrzenia przez Walne Zgromadzenie zgłoszonego przez członków żądania w terminie trzech miesięcy od dnia jego doręczenia.
  8. W razie podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały o podziale niezawierającej wszystkich składników treści tej uchwały określonych w ust 2, członkowie zgłaszający żądanie podziału mogą wystąpić do Zarządu Spółdzielni z żądaniem zwołania Walnego Zgromadzenia w celu podjęcia uzupełniającej uchwały o podziale. Przepisy ust 6 i 7 stosuje się odpowiednio.
  9. Przepisy ust 4-6 stosuje się odpowiednio w wypadku, gdy z żądaniem podziału występuje organ Spółdzielni powołany do reprezentowania członków, których prawa i obowiązki majątkowe są związane z wyodrębnioną organizacyjnie jednostką Spółdzielni.
  10. Uchwała Walnego Zgromadzenia o podziale Spółdzielni zawierająca wszystkie składniki treści określone w ust.2 oraz prawomocne orzeczenie sądu zastępujące taką uchwałę stanowią podstawę do dokonania stosownych wpisów w rejestrze i w księdze wieczystej.

## § 160

1. Członkowie Spółdzielni, których prawa i obowiązki majątkowe są związane z wyodrębnioną organizacyjnie jednostką Spółdzielni albo z częścią majątku Spółdzielni, która nadaje się do takiego wyodrębnienia, mogą przyjąć uchwałę większością głosów tych członków, o podziale w Spółdzielni w ten sposób, że z tej jednostki organizacyjnej albo części majątku zostanie utworzona nowa Spółdzielnia. W zakresie reprezentacji tych członków stosuje się odpowiednio przepisy o zakładaniu Spółdzielni.
2. Zarząd dotychczasowej Spółdzielni jest obowiązany niezwłocznie, jednak nie dłużej niż w ciągu 60 dni, przygotować dokumenty niezbędne do dokonania podziału, o którym mowa w ust 1, oraz udostępnić je członkom żądającym podziału.
3. Walne Zgromadzenie dotychczasowej Spółdzielni nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia doręczenia Zarządowi Spółdzielni żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w celu podjęcia uchwały o podziale Spółdzielni, o której mowa w ust 1, podejmuje uchwałę o podziale lub odmawiającą podziału. Uchwała odmawiająca podziału Spółdzielni może być podjęta tylko ze względu na ważne interesy gospodarcze dotychczasowej Spółdzielni lub istotne interesy jej członków.
4. W razie niepodjęcia przez Walne Zgromadzenie dotychczasowej Spółdzielni w terminie określonym w ust 3 uchwały o podziale Spółdzielni, lub w razie podjęcia uchwały odmawiającej podziału, reprezentanci członków, którzy podjęli uchwałę, o której mowa w ust 1, mogą w terminie sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia,

- wystąpić do sądu o wydanie orzeczenia zastępującego uchwałę Walnego Zgromadzenia, której mowa w ust 3.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia o podziale Spółdzielni spełniająca wymagania określone w § 158 ust 2 lub prawomocne orzeczenie sądu zastępujące taką uchwałę stanowią podstawę do dokonania wpisów do Krajowego Rejestru Sądowego i do księgi wieczystej.
  6. Koszty postępowania sądowego o wydanie orzeczenia, o którym mowa w ust 4, ponoszą solidarnie członkowie wnoszący o podział Spółdzielni oraz dotychczasowa Spółdzielnia.

## **§ 161**

1. Niezwłocznie po podjęciu przez Walne Zgromadzenie uchwały o podziale Spółdzielni zebranie członków przechodzących do powstającej Spółdzielni, a jeżeli uchwałę o podziale Spółdzielni podjęło Zebranie Przedstawicieli - zebranie tych przedstawicieli, którzy przechodzą jako członkowie do powstającej Spółdzielni:
  - 1) uchwała Statut powstającej Spółdzielni; Statut ten nie może uszczuplać nabytych praw majątkowych członków;
  - 2) dokonuje wyboru tych organów Spółdzielni, do których wyboru powołane jest, według przyjętego Statutu, Walne Zgromadzenie.
2. Podjęcie uchwał, o których mowa w paragrafie poprzedzającym, wymaga zwykłej większości głosów.
3. Jeżeli liczba członków przechodzących do powstającej Spółdzielni jest mniejsza od liczby członków uprawniającej według Statutu dotychczasowej Spółdzielni do zastąpienia Walnego Zgromadzenia przez Zebranie Przedstawicieli, uchwały, o których mowa w ust 1, podejmuje w ciągu miesiąca od dnia podjęcia uchwały o podziale Spółdzielni zebranie członków przechodzących do powstającej Spółdzielni. Zebranie to zwołuje Zarząd dotychczasowej Spółdzielni, powiadamiając pisemnie zainteresowanych członków o terminie zebrania i porządku jego obrad.

## **§ 162**

Zarząd Spółdzielni powstającej jest obowiązany w terminie czternastu dni od dnia jego wyboru wystąpić z wnioskiem o wpisanie Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego, a Zarząd Spółdzielni dotychczasowej - z wnioskiem o dokonanie w tym rejestrze wpisu o jej podziale. Przepis art. 7 Ustawy stosuje się odpowiednio.

## **§ 163**

1. Wskutek podziału Spółdzielni na powstającą Spółdzielnię przechodzą z chwilą jej zarejestrowania wynikające z planu podziału składniki majątkowe oraz prawa i zobowiązania. W tym też zakresie wierzyciele i dłużnicy dotychczasowej Spółdzielni stają się wierzycielami i dłużnikami powstającej Spółdzielni. Jednakże za zobowiązania powstałe przed podziałem Spółdzielni Spółdzielnia dotychczasowa i nowo powstała odpowiadają solidarnie.
2. Do podziału Spółdzielni stosuje się odpowiednio przepisy art. 98 § 1 i art. 100 Ustawy.

## **XI LIKWIDACJA SPÓŁDZIELNI**

## **§ 164**

1. Spółdzielnia przechodzi w stan likwidacji:
  - 1) z upływem okresu, na który, w myśl Statutu, Spółdzielnię utworzono;
  - 2) wskutek zmniejszenia się liczby członków poniżej wskazanej w Statucie lub w ustawie, jeżeli Spółdzielnia w terminie jednego roku nie zwiększy liczby członków do wymaganej wielkości;
  - 3) wskutek zgodnych uchwał Walnych Zgromadzeń zapadłych większością 3/4 głosów na dwóch kolejno po sobie następujących Walnych Zgromadzeniach, w odstępie co najmniej dwóch tygodni.
2. W wypadkach przewidzianych w ust 1 Zarząd Spółdzielni (likwidator) zgłosi do Krajowego Rejestru Sądowego otwarcie likwidacji Spółdzielni i zawiadomi o tym właściwy Związek Rewizyjny. Jeżeli Zarząd (likwidator) tego nie uczyni, zgłoszenia dokona Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

## § 165

1. Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, może podjąć uchwałę o postawieniu Spółdzielni w stan likwidacji, jeżeli:
  - 1) działalność Spółdzielni wykazuje rażące i uporczywe naruszenia prawa lub postanowień Statutu;
  - 2) Spółdzielnia została zarejestrowana z naruszeniem prawa;
  - 3) Spółdzielnia co najmniej od roku nie prowadzi działalności gospodarczej
2. Uchwałę Związku Rewizyjnego, o której mowa w ust 1, Spółdzielnia może zaskarżyć do sądu w ciągu sześciu tygodni od dnia jej doręczenia wraz z uzasadnieniem. W razie niezaskarżenia uchwały w ustawowym terminie lub uprawomocnienia się orzeczenia oddalającego powództwo albo umarzającego postępowanie w sprawie, Związek Rewizyjny zgłasza do Krajowego Rejestru Sądowego wniosek o otwarcie likwidacji, wyznaczając jednocześnie likwidatora.

## § 166

Jeżeli Spółdzielnia nie rozpoczęła działalności gospodarczej w ciągu roku od dnia jej zarejestrowania i nie posiada majątku, może ulec wykreśleniu z Krajowego Rejestru Sądowego na wniosek Związku Rewizyjnego.

## § 167

1. Spółdzielnia postawiona w stan likwidacji na podstawie § 164 ust.1 pkt 3 Statutu może przed upływem roku od dnia podjęcia drugiej uchwały Walnego Zgromadzenia o likwidacji przywrócić swoją działalność na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 3/4 głosów.
2. Zarząd lub likwidator powinni uchwałę o przywróceniu działalności Spółdzielni zgłosić niezwłocznie do Krajowego Rejestru Sądowego, dołączając odpis protokołu Walnego Zgromadzenia. Dokonany wpis sąd ogłosi w Monitorze Spółdzielczym.

## § 168

Spółdzielnia w stanie likwidacji może połączyć się z inną Spółdzielnią według zasad przewidzianych w art. 96-102 Ustawy.



## § 169

1. Likwidatorami Spółdzielni mogą być członkowie ostatniego Zarządu lub osoby wybrane przez Walne Zgromadzenie, jeżeli Ustawa nie stanowi inaczej.
2. Likwidator może nie być członkiem Spółdzielni. Likwidatorem może być także osoba prawna.
3. Umowę z likwidatorem o wykonanie czynności likwidacyjnych zawiera Rada Nadzorcza Spółdzielni. W wypadku gdy zwołanie Rady Nadzorczej napotyka poważne trudności albo gdy likwidatora wyznacza Związek Rewizyjny, umowę z likwidatorem zawiera ten Związek, działając w imieniu Spółdzielni.

## § 170

1. Do likwidatora stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące Zarządu Spółdzielni i członków Zarządu, jeżeli przepisy o likwidacji nie stanowią inaczej.
2. Likwidator nie może zawierać nowych umów, chyba że jest to konieczne do przeprowadzenia likwidacji Spółdzielni. Dalej idące ograniczenia może ustanowić organ, który wyznaczył likwidatora. Ograniczenia takie powinny być niezwłocznie zgłoszone przez likwidatora do Krajowego Rejestru Sądowego.
3. Jeżeli zwołanie Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej Spółdzielni napotyka poważne trudności, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, może upoważnić likwidatora do dokonania czynności określonego rodzaju, które wymagają uchwały Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej Spółdzielni.
4. Likwidator może być odwołany w każdej chwili przez organ, który go wyznaczył. Ponadto likwidatora może odwołać z ważnych przyczyn Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
5. Organ, który odwołuje likwidatora, obowiązany jest równocześnie wyznaczyć innego.

## § 171

Z dniem wpisania do Krajowego Rejestru Sądowego otwarcia likwidacji wygasają uprzednio udzielone pełnomocnictwa podlegające wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego.

## § 172

1. Spółdzielnia w likwidacji zachowuje dotychczasową swoją nazwę z dodaniem wyrazów: "w likwidacji".
2. Osoba prawna wyznaczona na likwidatora składa oświadczenia w imieniu Spółdzielni z zachowaniem przepisów normujących składanie oświadczeń tej osoby.

## § 173

Likwidator powinien niezwłocznie po wyznaczeniu go:

- 1) zgłosić do Krajowego Rejestru Sądowego wnioszek o wpisanie otwarcia likwidacji Spółdzielni, jeżeli nie zostało to jeszcze dokonane, i zawiadomić o tym Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz Krajową Radę Spółdzielczą;
- 2) powiadomić banki finansujące Spółdzielnię oraz organy finansowe o otwarciu likwidacji Spółdzielni;

- 3) ogłosić w Monitorze Spółdzielczym zawiadomienie o otwarciu likwidacji Spółdzielni i wezwać wierzycieli do zgłoszenia wierzytelności w terminie trzech miesięcy od dnia tego ogłoszenia;
- 4) przystąpić do sporządzenia sprawozdania finansowego na dzień otwarcia likwidacji oraz listy zobowiązań Spółdzielni
- 5) sporządzić plan finansowy likwidacji i plan zaspokojenia zobowiązań.

#### § 174

W czasie likwidacji nie stosuje się przepisu art. 90 § 1 Ustawy, w zakresie kolejności pokrywania strat bilansowych.

#### § 175

1. O odmowie zaspokojenia zgłoszonych wierzytelności likwidator powinien zawiadomić wierzyciela pisemnie w ciągu czterech tygodni od dnia zgłoszenia wierzytelności.
2. Na okres przewidziany w paragrafie poprzedzającym bieg przedawnienia lub terminu zawitego ulega zawieszeniu.
3. Uznanie przez likwidatora wierzytelności przerywa bieg przedawnienia i terminu zawitego, jeżeli zostało dokonane pisemnie.

#### § 176

1. Należności przypadające od Spółdzielni zaspokajają się w następującej kolejności:
  - 1) koszty prowadzenia likwidacji;
  - 2) należności ze stosunku pracy i należności, którym przepisy prawa przyznają taką samą ochronę jak należnościom ze stosunku pracy, oraz odszkodowanie z tytułu uszkodzenia ciała, wywołania rozstroju zdrowia lub pozbawienia życia, w tym również odszkodowanie z tytułu wypadków przy pracy i chorób zawodowych;
  - 3) podatki i inne należności, do których stosuje się przepisy o zobowiązaniach podatkowych, oraz należności z tytułu kredytów bankowych
  - 4) inne należności.
2. O ile należności nie są jeszcze wymagalne lub są sporne, kwoty potrzebne na ich pokrycie powinny być złożone do depozytu sądowego.
3. Z kwot pozostałych po spłaceniu wszystkich należności i po złożeniu do depozytu sądowego sum całkowicie zabezpieczających należności sporne lub niewymagalne dokonuje się stosunkowej wypłaty udziałów. Wypłaty tej nie można jednak dokonać przed upływem sześciu miesięcy od dnia ogłoszenia wzywającego wierzycieli
4. Wierzyciele, którzy zgłosili wierzytelności po upływie tego terminu, mogą ich dochodzić z nierozdzielonego jeszcze majątku Spółdzielni.
5. Pozostały majątek zostaje przeznaczony na cele określone w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia.
6. Jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia nie zawiera stosownego wskazania, likwidator przekazuje pozostały majątek nieodpłatnie na cele Spółdzielcze lub społeczne.

#### § 177

1. Po zakończeniu likwidacji likwidator przedstawia Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia sprawozdanie finansowe na dzień zakończenia likwidacji.
2. Jeżeli zwołanie Walnego Zgromadzenia napotyka poważne trudności, likwidator przedstawia sprawozdanie finansowe do zatwierdzenia Związkowi Rewizyjnemu, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
3. Po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego na dzień zakończenia likwidacji, likwidator zgłasza do Krajowego Rejestru Sądowego wniosek o wykreślenie Spółdzielni z Krajowego Rejestru Sądowego oraz przekazuje księgi i dokumenty zlikwidowanej Spółdzielni do przechowania. Wykreślenie powinno być ogłoszone przez sąd.

## **§ 178**

W razie zaspokojenia wszelkich należności przypadających od Spółdzielni i złożenia do depozytu sądowego kwot na zabezpieczenie należności spornych lub niewymagalnych, Spółdzielnia może ulec wykreśleniu z Krajowego Rejestru Sądowego przed zakończeniem prowadzonych przez nią lub przeciwko niej sporów sądowych. W takim wypadku w miejsce Spółdzielni wchodzi jako strona Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona. Związek Rewizyjny obowiązany jest do przekazania kwot uzyskanych w wyniku sporu na cele określone stosownie do art. 125 § 5 i 6 Ustawy.

## **§ 179**

1. Po wykreśleniu Spółdzielni z Krajowego Rejestru Sądowego likwidator odpowiada wobec wierzycieli Spółdzielni za wyrządzone im szkody przez niedopełnienie swoich ustawowych obowiązków.
2. Przepis paragrafu poprzedzającego stosuje się odpowiednio do członków ostatniego Zarządu Spółdzielni wykreślonej z Krajowego Rejestru Sądowego w trybie określonym w art. 115 Ustawy.

## **XII PRZEPISY KARNE**

## **§ 180**

1. Kto biorąc udział w tworzeniu Spółdzielni lub będąc członkiem jej Zarządu lub Rady Nadzorczej albo likwidatorem działa na jej szkodę,  
podlega karze pozbawienia wolności do lat 5 i grzywnie.
2. Kto będąc członkiem Zarządu Spółdzielni albo likwidatorem nie zgłasza wniosku o upadłość spółdzielni pomimo powstania warunków uzasadniających upadłość Spółdzielni  
podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.
3. Kto będąc członkiem organów Spółdzielni albo likwidatorem wbrew przepisom ustawy:
  - a) nie poddaje Spółdzielni lustracji,
  - b) nie udziela lub udziela niezgodnych ze stanem faktycznym wyjaśnień lustratorowi, nie dopuszcza go do pełnienia obowiązków lub nie przedkłada stosownych dokumentów,
  - c) nie udostępnia członkom Spółdzielni protokołu lustracji,
  - d) nie zwołuje Walnego Zgromadzenia, Zebrania Przedstawicieli albo Zebrań Grup Członkowskich poprzedzających Zebranie Przedstawicieli

e) nie przygotowuje w terminie dokumentów dotyczących dokonania podziału w Spółdzielni, o którym mowa w art. 108b „, Ustawy „,

podlega grzywnie albo karze ograniczenia wolności.

4. Kto będąc członkiem organu Spółdzielni albo likwidatorem ogłasza dane nieprawdziwe albo przedstawia je organom Spółdzielni, władzom państwowym, członkom Spółdzielni lub lustratorowi

podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2.

Jeżeli sprawca działa nieumyślnie

podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.

5. Kto, będąc członkiem Zarządu Spółdzielni mieszkaniowej, pełnomocnikiem, prokurentem, syndykiem albo likwidatorem, wbrew obowiązkowi dopuszcza się tego, że Spółdzielnia nie zawiera umowy o przeniesienie własności lokalu, o której mowa w art. 12 ust 1 art. 17<sup>14</sup> ust. 1, art. 17<sup>15</sup>, art. 39, art. 48 lub art. 48<sup>1</sup> Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych podlega karze ograniczenia wolności albo grzywny. Kto, będąc członkiem Zarządu Spółdzielni mieszkaniowej, pełnomocnikiem albo likwidatorem, wbrew obowiązkowi dopuszcza się do tego, że Spółdzielnia :

- 1) nie udostępnia członkowi Spółdzielni mieszkaniowej odpisów oraz kopii dokumentów o których mowa w art. 8<sup>1</sup> ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych
  - 2) nie rozlicza kosztów budowy lokalu w terminach, o których mowa w art. 10 ust 3 albo art. 18 ust. 4 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych
- podlega karze grzywny.

W sprawach o czyny, o których mowa w art. 27<sup>2</sup> i 27<sup>3</sup> Ustawy o spółdzielniach Mieszkaniowych orzekanie następuje w trybie przepisów Kodeksu postępowania w sprawach o wykroczenia.

### **XIII. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

#### **§ 181**

1. Postanowienia niniejszego Statutu nie naruszają praw już nabytych przez członków oraz organy Spółdzielni.
2. Wpisowe i udział w zmienionej wysokości wnoszą członkowie współmałżonkowie - po dniu rejestracji zmian Statutu w Krajowym Rejestrze Sądowym.
3. Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Zebranie Przedstawicieli członków z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

#### **§ 182**

Do oceny skutków prawnych, zdarzeń prawnych stosuje się przepisy obowiązujące w dniu, w którym zdarzenia te nastąpiły.

#### **§ 183**

W sprawach nie uregulowanych w Statucie mają zastosowanie odpowiednie przepisy Ustawy z dnia 16 września 1982 r. „Prawo Spółdzielcze” (tekst jednolity Dz.U. Nr 188 z 2003 r. poz. 1848 ) oraz Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. Nr 119 z 2003 r. poz. 1116), Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o Ochronie Praw Lokatorów, Mieszkaniowym Zasobie Gminy, o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. Nr 71 z 2001 r. poz. 733), Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o Własności Lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2000 r. Nr 180 poz. 903 z późn. zmianami), ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o Dodatkach Mieszkaniowych (Dz.U. Nr 71 z 2001 r. poz. 734),), Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz.U. Nr 16 z 1964 r. poz. 93 z późn. zmianami).

**Niniejszy Statut wpisano do Krajowego Rejestru Sądowego na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 13.03.2008 roku, Sygn. sprawy : KR.XIINS-REJ.KRS/003151/08/344.**