

**STATUT  
SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ  
„ZATORZE”  
W KONINIE**

## SPIS TREŚCI

Dział I	POSTANOWIENIA OGÓLNE .....	- 3 -
Dział II	CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI .....	- 3 -
Dział III	CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI .....	- 4 -
Dział IV	POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZ SPÓŁDZIELCZE .....	- 10 -
Dział V	WPISOWE I UDZIAŁY .....	- 11 -
Dział VI	PRAWA DO LOKALI .....	- 11 -
Rozdział I	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego .....	- 11 -
Rozdział II	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu .....	- 16 -
Rozdział III	Prawo odrębnej własności lokalu .....	- 19 -
Rozdział IV	Ustanowienie tytułów prawnych do lokali mieszkalnych z najmu .....	- 23 -
Rozdział V	Najem lokali .....	- 24 -
Rozdział VI	Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych Członków .....	- 24 -
Rozdział VII	Użytkowanie lokali .....	- 25 -
Rozdział VIII	Opłaty za używanie lokali .....	- 27 -
Rozdział IX	Rozliczenie z tytułu udziałów oraz wkładów mieszkaniowych i budowlanych .....	- 30 -
Dział VII	ORGANY SPÓŁDZILENI .....	- 32 -
Rozdział I	Walne Zgromadzenie Członków .....	- 33 -
Rozdział II	Rada Nadzorcza .....	- 42 -
Rozdział III	Zarząd .....	- 45 -
Rozdział IV	Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu .....	- 46 -
Dział VIII	GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI .....	- 48 -
Dział IX	POSTANOWIENIA KOŃCOWE .....	- 50 -

## **Dział I            POSTANOWIENIA OGÓLNE**

### **§ 1**

Pełna nazwa Spółdzielni brzmi: SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „ZATORZE” w Koninie, zwana w dalszej części Statutu „Spółdzielnią”.

### **§ 2**

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Konin, ul. Z. Noskowskiego 1A.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

### **§ 3**

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich Członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą oraz może prowadzić działalność społeczną i oświatowo – kulturalną na rzecz swoich Członków i ich środowiska.
2. Spółdzielnia może zakładać i przystępować do związków rewizyjnych, organizacji społecznych i samorządowych oraz organizacji gospodarczych.

### **§ 4**

Spółdzielnia działa w oparciu o przepisy prawa dotyczące spółdzielczości mieszkaniowej, a w szczególności: Ustawy z dnia 16 września 1982 r. „Prawo Spółdzielcze” w skrócie „u.p.s.”; Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. „O spółdzielniach mieszkaniowych” w skrócie „u.s.m.”, Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. „O własności lokali” w skrócie „u.w.l.”; innych ustaw oraz zarejestrowanego Statutu.

## **Dział II            CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI**

### **§ 5**

Celem Spółdzielni Mieszkaniowej 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.

### **§ 6**

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz Członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych;
  - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz Członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych;

- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
- 4) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie Ustawy mienie jej Członków;
- 5) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości;
- 6) prowadzenie innej działalności gospodarczej na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w Statucie, o ile ta działalność związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 5;
- 7) prowadzenie działalności społecznej, kulturalnej, oświatowej i sportowej skierowanej do Członków i ich rodzin, a także innych mieszkańców budynku lub osiedla.

### **§ 6a**

Przedmiotem działalności Spółdzielni, zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności jest:

1. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i nie mieszkalnych – PKD – 41.20.Z;
2. rozbórka i burzenie obiektów budowlanych – PKD – 43.11.Z;
3. przygotowywanie terenu pod budowę – PKD – 43.12.Z;
4. skreślony;
5. wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych – PKD – 43.91.Z;
6. kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – PKD – 68.10.Z;
7. wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi – PKD – 68.20.Z;
8. zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie – PKD- 68.32.Z;
9. wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych – PKD – 77.32.Z;
10. wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń oraz dóbr materialnych gdzie indziej nie sklasyfikowane – PKD – 77.39.Z;
11. działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach – PKD – 81.10.Z;
12. wykonywanie instalacji elektrycznych – PKD – 43.21.Z;
13. wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych – PKD – 43.29.Z;
14. wykonywanie instalacji wodno kanalizacyjnych, ciepłych gazowych i klimatyzacyjnych – PKD – 43.22.Z;
15. tynkowanie – PKD – 43.31.Z;
16. zakładanie stolarki budowlanej – PKD – 43.32.Z;
17. posadzkarstwo, tapetowanie i oblicowywanie ścian – PKD – 43.33.Z;
18. malowanie – PKD – 43.34.Z;
19. wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych – PKD – 43.39.Z;
20. działalność obiektów kulturalnych – PKD – 90.04.Z.

## **Dział III CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI**

### **§ 7**

1. Członkostwo osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu (ekspektywa własności):

- 1) Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
    - a) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
    - b) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
    - c) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
    - d) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu (ekspektatywa własności).
  - 2) Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności.
  - 3) Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
  - 4) Przepisy pkt 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącym, o których mowa w art. 17<sup>19</sup> „u.s.m.”, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup> „u.s.m.”.
2. Członkostwo osób, które nabyły prawo odrębnej własności lokalu i najemcy lokali w budynkach przejętych od zakładów pracy:
- 1) Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna lub osoba prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu;
  - 2) Członkiem spółdzielni może być najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia. Najemcą lokalu zakładowego jest także osoba bliska w stosunku do najemcy.
  - 3) Właścicielowi lokalu lub najemcy, o którym mowa w pkt 2, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
  - 4) Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.
4. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej

własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem przepisów o członkostwie.

5. Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

## § 8

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) nabycia ekspektatywy własności;
  - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
  - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
  - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w § 34 ust. 4 w przypadkach przewidzianych w § 34 ust. 1 i 3, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w § 34 ust.1 lub 3 złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
  - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w § 34 ust. 4 w przypadkach przewidzianych w § 34 ust. 1 i 3 jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
  - 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.
2. Członkostwo osób, które nabyły prawo odrębnej własności lokalu oraz najemców lokali w budynkach przejętych od zakładów pracy powstaje na podstawie uchwały Zarządu.
  - 1) Warunkiem przyjęcia, właściciela lokalu lub najemcy lokalu w budynku przejętym od zakładów pracy, w poczet Członków, jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni, deklaracja powinna zawierać:
    - a) imię i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej – jej pełną zarejestrowaną nazwę;
    - b) adres lokalu, a w przypadku osoby prawnej jej siedzibę;
    - c) numer PESEL, w przypadku osób prawnych REGON i NIP;
    - d) imiona rodziców;
    - e) określenie lokalu (mieszkalny, użytkowy, garaż);
    - f) dane kontaktowe
    - g) datę i podpis.
  - 2) W formie pisemnej zgłasza się także wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji.
  - 3) Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym w Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.

## **§ 9**

1. W przypadku o którym mowa w § 8 ust. 2 Zarząd Spółdzielni podejmuje decyzję w formie uchwały o przyjęciu w poczet Członków w terminie 30 dni od dnia złożenia deklaracji. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch Członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty o przyjęciu.
2. O przyjęciu w poczet Członków, Zarząd zawiadamia w terminie 14 dni od daty podjęcia uchwały.
3. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr Członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do Członków będących osobami prawnymi – ich nazwę i siedzibę), wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów do dnia 9 września 2017 r., wysokość wniesionych wkładów, ich rodzaj, jeżeli są to wkłady niepieniężne, zmiany tych danych, datę nabycia członkostwa, datę przyjęcia w poczet Członków, datę utraty lub ustania członkostwa.
4. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel Członka lub spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr Członków.
5. Spółdzielnia może prowadzić rejestr zadłużeń Członka względem Spółdzielni, w tym z tytułu opłat związanych z lokalem. Informacje z rejestru mogą być udostępniane:
  - 1) Członkowi Spółdzielni;
  - 2) małżonkowi Członka – w zakresie zadłużeń współmałżonka;
  - 3) wierzycielowi Członka lub Spółdzielni;
  - 4) organom Spółdzielni.

## **§ 10**

1. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia Członka musi zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o możliwości złożenia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o odmowie przyjęcia w poczet Członków
2. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie najpóźniej w ciągu 60 dni od daty jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

## **§ 11**

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w skutek:
  - 1) wystąpienia za wypowiedzeniem członka będącego: założycielem spółdzielni, właścicielem lokalu, najemcą lokalu zakładowego o którym mowa w § 7 ust. 2 pkt 2;
  - 2) śmierci;
  - 3) skreślenia z rejestru osoby prawnej;
  - 4) utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni.
2. Ustanie członkostwa w Spółdzielni z mocy prawa następuje z chwilą:
  - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
  - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;

- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w § 52.
3. Ustanie członkostwa w Spółdzielni na skutek wypowiedzenia:
  - 1) Właściciel lokalu będący członkiem może wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem;
  - 2) Najemca lokalu zakładowego będący członkiem, może wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem.
4. Inne przypadki ustania członkostwa:
  - 1) członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 „u.s.m.” tj. w przypadku podjęcia uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;
  - 2) członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w § 60.

## **§ 12**

1. Członek o którym mowa w § 11 ust. 3 może wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem dokonanym w formie pisemnej pod rygorem jego nieważności.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się pierwszego dnia kalendarzowego następującego po dniu złożenia wypowiedzenia. Za datę wystąpienia Członka uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
3. Na wniosek Członka, Zarząd może skrócić okres wypowiedzenia określony w ust. 2.

**§ 13** skreślony

**§ 14** skreślony

**§ 15** skreślony

## **§ 16**

Członka zmarłego skreśla się z rejestru Członków Spółdzielni ze skutkiem na dzień, w którym nastąpiła śmierć. Osobę prawną będącą Członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru Członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

## **§ 17**

Członkom Spółdzielni przysługuje:

1. bierne i czynne prawo wyborcze do organów Spółdzielni;
2. prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością;
3. prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w jego porządku obrad oznaczonych spraw;
4. prawo do otrzymania odpisu Statutu i 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. Odpłatność nie dotyczy Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu;



5. prawo zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, w siedzibie Spółdzielni. Spółdzielnia może odmówić Członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że Członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecim, 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. prawo do przeglądania rejestru Członków Spółdzielni i rejestru zadłużeń Członka względem Spółdzielni – z zachowaniem przepisów o ochronie danych osobowych;
7. prawo do żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności;
8. prawo zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia Członków z powodu ich niezgodności z prawem lub Statutem;
9. prawo do odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających z członkostwa w sposób i w terminach określonych w Statucie;
10. prawo kwestionowania zasadności zmian wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym;
11. prawo do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności;
12. prawo zgłaszania projektów uchwał i poprawek do projektów uchwał w trybie określonym w ustawie Statucie;
13. prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni;
14. prawo żądania zawarcia umowy:
  - 1/ przeniesienia własności lokalu, do którego Członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego;
  - 2/ przeniesienia własności lokalu, do którego Członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego i garażu;
  - 3/ przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego;
  - 4/ przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w budynku wybudowanym na gruncie, do którego Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego.
15. prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni;
16. prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje Członkowi spółdzielcze prawo do lokalu;
17. korzystanie z innych praw określonych w Statucie.

## **§ 18**

Do podstawowych obowiązków Członka Spółdzielni należy:

1. przestrzeganie przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów;
2. dbanie o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczenie w realizacji jej zadań statutowych;
3. wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego lub budowlanego;
4. zawiadamianie Spółdzielni o każdorazowych wszelkich zmianach danych osobowych niezbędnych do realizacji celów statutowych Spółdzielni;
5. zawiadamianie Spółdzielni o zaskarżeniu uchwał do sądu w terminie 7 dni od daty złożenia pozwu;
6. terminowe uiszczanie należności z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu i garaży;
7. utrzymanie swojego lokalu w należyтым stanie techniczno – użytkowym;
8. zawiadamianie Spółdzielni o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowieniu prawa do lokalu (przydziale);
9. przestrzeganie regulaminu porządku domowego;
10. wykonywanie innych obowiązków określonych w Statucie Spółdzielni.

## **Dział IV            POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZ SPÓŁDZIELCZE**

### **§ 19**

1. Wnioski i skargi Członków skierowane do Spółdzielni powinny być rozpatrzone przez Zarząd w terminie 30 dni od daty ich złożenia. Jeżeli sprawa jest szczególnie skomplikowana i wymaga dodatkowych wyjaśnień, termin ten może być przedłużony maksymalnie o dalsze 30 dni. O sposobie załatwienia wniosku i skargi Zarząd zawiadamia zainteresowanego Członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć Członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie Członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.

### **§ 20**

1. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie Członka w terminie 60 dni od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, Członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej podjęcia. Jeżeli Statut przewiduje jej doręczenie – w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem.

Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.

3. Uchwała Walnego Zgromadzenia w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem winien być doręczony odwołującemu się Członkowi Spółdzielni w terminie 14 dni od jej podjęcia.
4. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

#### **§ 21**

1. W przypadku 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.
2. W przypadku zaskarżenia przez Członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrz spółdzielcze ulega umorzeniu.

### **Dział V WPISOWE I UDZIAŁY**

#### **§ 22**

Osoby, które uzyskały członkostwo nie wnoszą wpisowego i udziału. Zgodnie z art. 1 ust. 9 „u.s.m.” przepisów Prawa spółdzielczego dotyczących udziałów i wpisowego nie stosuje się.

~~§ 23~~ skreślony

~~§ 24~~ skreślony

### **Dział VI PRAWA DO LOKALI**

#### **Rozdział I Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego**

#### **§ 25**

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

#### **§ 26**

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 miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni., Członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

#### **§ 27**

1. Umowy zawarte przez Członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
2. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz Członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

#### **§ 28**

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego – określonego w umowie;
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
  - 4) inne postanowienia zapewniające realizację inwestycji.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest

obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

### **§ 29**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym rozdziale.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 71 ust. 1 za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 71 ust. 1 nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 34 i § 30, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
6. Zawiadomienie o przetargu wywiesza się w siedzibie Spółdzielni oraz publikuje w prasie lokalnej.
7. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
8. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
  - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w § 30;
  - 2) osoba, o której mowa w § 34 ust. 1, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

### **§ 30**

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu

mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.

2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.
3. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

### **§ 31**

1. Na pisemne żądanie Członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym Członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
  - 2) spłaty nominalnej wartości kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal o ile Spółdzielnia korzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków;
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 71 ust. 1 Statutu.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają Członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

### **§ 32**

1. Po ustaniu małżeństwa w skutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 71 ust. 1.

### **§ 33**

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

#### **§ 34**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach o których mowa w § 29, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 28, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 28, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 71 ust. 1.
5. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 28.
6. W przypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, Spółdzielnia wypłaca uprawnionej osobie wartość rynkową tego lokalu.
7. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

#### **§ 35**

1. 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 mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.
2. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności

budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

## **Rozdział II Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**

### **§ 36**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że Członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.  
W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni od dnia nabycia prawa do lokalu. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

### **§ 37**

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

### **§ 38**

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

### **§ 39**

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany



z tego tytułu jest Członek Spółdzielni albo osoba niebędąca członkiem Spółdzielni którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

#### **§ 40** skreślony

#### **§ 41**

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

#### **§ 42**

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 71 ust. 1, ust. 2 i ust. 6 Statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwy przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

#### **§ 43**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię na podstawie regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą ogłoszonego w siedzibie Spółdzielni i w prasie lokalnej.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

#### **§ 44**

1. W przypadkach, 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 § 43 ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

#### **§ 45**

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

#### **§ 46**

1. Na pisemne żądanie Członka lub osoby nie będącej Członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia Mieszkaniowa 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 § 71 ust. 1 i ust. 2 Statutu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Spółdzielnia Mieszkaniowa zawiera umowę o której mowa w ust. 1 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 roku o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

#### **§ 47**

1. Na pisemne żądanie Członka Spółdzielni Mieszkaniowej albo osoby nie będącej Członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w § 46 ust. 1.
2. Koszt ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby.

#### **§ 48**

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez Członka albo osobę nie będącą Członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub

części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części, Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

2. Umowy zawarte przez Członka albo osobę nie będącą Członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

#### **§ 49**

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

#### **§ 50**

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 lub we własność domu jednorodzinnego.
2. W przypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną Spółdzielnię Mieszkaniową byłemu Członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej Spółdzielni.
3. Przez byłego Członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć Członka, którego członkostwo ustało w skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

#### **§ 51**

Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się odpowiednio do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego i garaży spółdzielczych oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

### **Rozdział III Prawo odrębnej własności lokalu**

#### **§ 52**

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa, ta zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;

- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
  - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
  - 5) inne postanowienia dotyczące realizowanej inwestycji.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
  3. Przepisy ust. 1 pkt. 2 i pkt. 3 i ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w wypadku zadań nie obejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
  4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu rozszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

### **§ 53**

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 52 ust. 1, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

### **§ 54**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę o której mowa w § 52 ust. 1 lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba o której mowa w § 52 ust. 1 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 52 ust. 1 pkt 1 i pkt 5, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego chyba, że strony postanowią w umowie inaczej.

### **§ 55**

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby o której mowa w § 52 ust. 1 albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie Członka Spółdzielnia ustanawia takie

prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 52 ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

#### **§ 56**

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

#### **§ 57**

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet Członów nie będącego jej Członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

#### **§ 58**

Właściciel lokalu nie będący Członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy – Prawo Spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

#### **§ 59**

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczona według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących Członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w art. 6 ust. 3 „u.s.m.”, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, o których mowa w art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt 2 „u.s.m.” według stanu na dzień ustania członkostwa.
4. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem spółdzielni.

5. Spółdzielnia mieszkaniowa w przypadkach, o których mowa w ust. 1 lub w § 60, niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
6. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.

#### **§ 60**

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
2. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 „u.s.m.”. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
3. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, stosuje się przepisy § 59 ust. 3 i 4.

#### **§ 61**

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 27 ust. 2 i 3 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.
2. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczonej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.
3. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

#### **§ 62**

Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

**§ 63**

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia, spółdzielnia ma obowiązek zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu;
  - 2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez Zarząd Spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania:
    - a) wynikającej ze waloryzowanej ceny nabycia budynku, jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie;
    - b) wynikającej z kosztów dokonanych przez spółdzielnię nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal w zakresie, w jakim koszty te nie zostały uwzględnione w świadczeniach wynikających z umowy najmu oraz wynikającej z poniesionych przez spółdzielnię kosztów w postępowaniu wieczystoksięgowym i kosztów wynagrodzenia notariusza związanych z zawarciem umowy nabycia budynku - jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.

Wysokość ustalonego przez spółdzielnię wkładu budowlanego wnoszonego przez najemców nie może przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokali zajmowanych przez tych najemców, jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.
2. Żądanie, o którym mowa w ust. 1 przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym mowa w ust. 1.
3. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów poniesionych przez spółdzielnię tytułem nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku w takiej części, w jakiej znalazły pokrycie w otrzymanej przez spółdzielnię premii termomodernizacyjnej lub premii remontowej, o których mowa w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz.U. z 2017 r. poz. 130 i 1529)
4. Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę określającą zasady udzielania bonifikaty od kwoty, o której mowa w ust. 1 pkt 2.
5. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów w takiej części, w jakiej koszty te zostały pokryte w związku z wnoszeniem świadczeń wynikających z umowy najmu.
6. Kaucje mieszkaniowe podlegają zaliczeniu na poczet wkładu budowlanego lub na poczet pokrycia kosztów, o których mowa w ust. 1.
7. Wysokość kaucji mieszkaniowej zaliczonej na poczet wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu. W pozostałych przypadkach następuje zwrot kaucji.
8. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają najemcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

## **Rozdział V Najem lokali**

### **§ 64**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym w trybie określonym regulaminem ustalonym przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe oraz garaże wolne w sensie prawnym.
3. Dobór najemców lokali użytkowych następuje na zasadach określonych przez Radę Nadzorczą.
4. Warunki najmu lokali użytkowych są określone w dwustronnej umowie pomiędzy Spółdzielnią a najemcą, która dla swej ważności wymaga formy pisemnej. Zasady i warunki umów określa Rada Nadzorczą.
5. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia Członków. Zgoda nie jest wymagana w wypadku realizacji uprawnień wynikających z art. 39 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.

## **Rozdział VI Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych Członków**

### **§ 65**

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być zadysponowany na warunkach prawa odrębnej własności lokalu, jeżeli do lokalu tego nie istnieją roszczenia innych osób – określone w ustawie i Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielnia ustanawia na lokal, o którym mowa w ust. 1 tytuł prawny w drodze przetargu. Tryb i zasady przeprowadzenia przetargu na pierwszeństwa ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Tryb ustanowienia praw do lokali mieszkalnych i ich zamiany określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić Członkom zamianę lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży między osobą oraz osobami zajmującymi lokale nie stanowiące własności Spółdzielni.
5. Spółdzielnia na wniosek Członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego lokalu w zamian za pozostawianie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.
6. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
  - zamiana cywilna;
  - zamiana spółdzielcza.
7. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.



8. Zamiana spółdzielcza dokonywana w ramach Spółdzielni między Członkami lub między Członkami, a osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
9. Zamiana lokalu między Członkiem Spółdzielni i Członkiem innej Spółdzielni Mieszkaniowej wymaga zgody Zarządów obu Spółdzielni.
10. Zamiana lokali między Członkiem Spółdzielni, a najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody Spółdzielni i właściciela lokalu wynajętego.

## **Rozdział VII Użytkowanie lokali**

### **§ 66**

1. Lokalem w rozumieniu obowiązujących przepisów jest samodzielny lokal mieszkalny wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku izba, lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.
2. Do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, zwane dalej „pomieszczeniami przynależnymi”.
3. Lokalem mieszkalnym jest również pracownia twórcy przeznaczona do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.

### **§ 67**

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
2. 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.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także 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 nie będącą Członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu nie będącego Członkiem Spółdzielni;
  - 3) wyposażenia budynku lub lokalu w niezbędne instalacje;
  - 4) odczytu wskazań zainstalowanych urządzeń pomiarowych.

4. 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.
5. Jeżeli rodzaj remontu 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 naprawy lub modernizacji, ściśle oznaczonych i podanych do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
6. W okresie używania lokalu zamiennego Członek Spółdzielni bądź osoba nie będąca Członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciel lokalu nie będący 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.
7. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 5 i ust. 6, jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

#### **§ 68**

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

#### **§ 69**

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje:
  - 1) naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji gazowej i pionowej instalacji wodociągowej (zimnej i ciepłej wody) – bez urządzeń odbiorczych;
  - 2) naprawy i wymiany wewnętrznej pionowej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania;
  - 3) naprawy i wymiany instalacji elektrycznej doprowadzającej energię elektryczną do mieszkania wraz z zabezpieczeniami oraz anteny „Azart” z wyjątkiem osprzętu.
2. Walne Zgromadzenie Członków może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymiany wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 1, uchwalając na ten cel dodatkowe środki finansowe.

## **§ 70**

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają osoby posiadające tytuł prawny do zajmowanych lokali.
2. Do obowiązków użytkownika w zakresie napraw wewnątrz lokalu należą:
  - 1) naprawa i wymiana podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
  - 2) naprawa i wymiana okien i drzwi zgodnie z zasadami obowiązującymi w Spółdzielni;
  - 3) naprawa i wymiana urządzeń techniczno – sanitarnych;
  - 4) naprawa i wymiana elastycznych przyłączy wodociągowych. Wymiany liczników wody (wodomierzy) dokonuje Spółdzielnia w ramach wnoszonych opłat przez Członków oraz osób nie będących Członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 5) naprawa i wymiana grzejników i zaworów grzejnikowych z głowicami;
  - 6) naprawa i konserwacja poziomych przewodów odpływowych i dopływowych urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych i urządzeń sanitarnych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
  - 7) malowanie lub tapetowanie ścian, sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów;
  - 8) malowanie okien, wbudowanych mebli, drzwi wejściowych od strony wewnętrznej, urządzeń kuchennych, instalacji sanitarnych, grzewczych i gazowych w celu ich zabezpieczenia przed korozją;
  - 9) naprawa i wymiana instalacji elektrycznej, sprzętu od zabezpieczeń w mieszkaniu wraz z wymiana bezpieczników.
3. Naprawy wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy osób posiadających tytuł prawny do lokalu lub osób z nim zamieszkujących obciążają te osoby.
4. Naprawy wewnątrz lokali oraz odnowienie lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni mogą być wykonywane przez Spółdzielnię. W takiej sytuacji Spółdzielnia może żądać zapłaty od zainteresowanych osób, poza opłatami uiszczonymi za używanie lokalu.
5. Szczegółowe zasady używania lokali spółdzielczych oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **Rozdział VIII                    Opłaty za używanie lokali**

### **§ 71**

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby nie będące Członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją

- i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak Członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 72 Statutu.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem ich nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłaty zgodnie z postanowieniami Statutu.
  4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych, bądź budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczą opłaty określone w ust. 1 albo ust. 3.
  5. Właściciele lokali nie będących Członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 72 Statutu.
- 5<sup>1</sup> Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-3 i 5;
  - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w § 73 ust. 3; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
6. Członkowie Spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali nie będący Członkami oraz osoby nie będące Członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
  7. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-3, ust. 5 i ust. 6, solidarnie z Członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi Członkami spółdzielni lub osobami nie będącymi Członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
  8. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 7 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
  9. Opłaty, o których mowa w ust. 1-3, ust. 5 i ust. 6, wnosi się co miesiąc z góry do dnia 25 każdego miesiąca. Od niewpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe, które są naliczane od pierwszego dnia miesiąca następującego po terminie zapłaty należności głównej. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie Członka

Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego Członkiem Spółdzielni lub osoby nie będącej Członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

- 9.1. Spółdzielnia w przypadku nie wnoszenia opłat za mieszkanie przez okres 2 m-cy po dniu otrzymania upomnienia w sprawie nieuregulowanej zapłaty może odciąć dopływ ciepłej wody.
10. Opłaty, o których mowa w ust. 1-3, ust. 5 i ust. 6, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach. Osoby, o których mowa wyżej, nie mogą potrącać żadnych należności z tytułu opłat za używanie lokali.
11. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1 – 3 i ust. 5, co najmniej na 3 miesiące na przód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
12. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1 – 3 i ust. 5, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
13. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące Członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele nie będący Członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę sądową zwalnia wymienione osoby z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sporu.

## **§ 72**

1. 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.
2. 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.

## **§ 73**

1. Różnica między kosztami, a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
2. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
3. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy Członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących Członkami Spółdzielni oraz osób nie będących Członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

4. Jeżeli kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby nie będące 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 nie będących Członkami; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.
5. Przepis ust. 4 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy Spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział Spółdzielni we własności tej nieruchomości, a osoby nie będące Członkami Spółdzielni lub Członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność Spółdzielni lub zawarto z tymi Członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność Spółdzielni.

## **Rozdział IX Rozliczenie z tytułu udziałów oraz wkładów mieszkaniowych i budowlanych**

### **§ 74**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego 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. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy, kwoty zaległych opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest jego opróżnienie. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalona w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie § 29 ust. 5 Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej, wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego część, zwaloryzowane wg wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego Członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
3. W przypadku o którym mowa w ust. 2, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:

- 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
- 2) opróżnienie lokalu, chyba, że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 71 ust. 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
5. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 2, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu, z tym że wartość ta nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu. Z wartości tej potrąca się należności, o których mowa w § 43 Statutu.
7. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną przez Członka część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
8. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.
9. Rozliczenie z byłym Członkiem lub spadkobiercami zmarłego Członka powinno być dokonane z tytułu udziału, wkładu mieszkaniowego lub budowlanego na dzień ustania członkostwa.

## **§ 75**

1. Wypłata kwot należnych byłemu Członkowi, spadkobiercom zmarłego Członka lub prawnym następcom Członka – osoby prawnej, powinna być dokonana:
  - 1) z tytułu wkładu mieszkaniowego – nie później niż w ciągu 6 miesięcy od dnia wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa, w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku – nie później niż w ciągu 6 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku;
  - 2) z tytułu wkładu budowlanego – nie później niż w ciągu 6 miesięcy od dnia wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa, w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenia nabycia spadku – nie później niż w ciągu 6 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku.
2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w ust. 1 przed opróżnieniem zajmowanego lokalu przez byłego Członka oraz zamieszkałe z nim osoby w lokalu, które wywodzą swe prawa od Członka.

## **§ 76**

1. Udział byłego Członka wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo. Zwrot udziałów następuje w terminie 3 miesięcy od daty zatwierdzonego sprawozdania finansowego.
2. Roszczenie o wypłatę udziałów oraz z tytułu wkładów lub ich równowartości pieniężnej ulegają przedawnieniu z upływem 3 lat.

## **§ 77**

Spółdzielnia potrąca:

- 1) z wkładu mieszkaniowego, należnego osobie uprawnionej,
  - 2) z wkładu budowlanego należnego osobie uprawnionej,
- roszczenie wzajemne wobec Członka, któremu przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, z tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu, a także innych należności przysługujących Spółdzielni (np. koszty odnowienia zwolnionego lokalu, koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego itp.).

## **§ 78**

Szczegółowe zasady rozliczania z tytułów udziałów oraz wkładów mieszkaniowych i budowlanych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **Dział VII      ORGANY SPÓŁDZILENI**

### **§ 79**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie Członków, które jest podzielone na części;
  - 2) Rada Nadzorczą;
  - 3) Zarząd;
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 2 i 3, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie Członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.

### **§ 80**

1. W skład organów wchodzi kandydaci, którzy w wyborach tajnych otrzymali największą liczbę ważnie oddanych głosów.
2. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów w wyborach do organów Spółdzielni oraz dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się głosy oddane za i przeciw uchwale oraz głosy wstrzymujące się.



## **§ 81**

Tryb zwołania posiedzeń organów oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

## **Rozdział I      Walne Zgromadzenie Członków**

### **§ 82**

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

### **§ 83**

1. Gdy liczba członków Spółdzielni przekroczy 500 Walne Zgromadzenie jest dzielone na części.
2. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikającą z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości.

### **§ 84**

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika:
  - 1) pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka na Walnym Zgromadzeniu, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach, pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego Członka we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia;
  - 2) pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia;
  - 3) pełnomocnictwo, może być złożone w biurze Zarządu Spółdzielni przed Walnym Zgromadzeniem;
  - 4) lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach po rozpoczęciu każdej części Walnego Zgromadzenia;
  - 5) w porządku obrad Walnego Zgromadzenia uwzględnia się punkt dotyczący odczytywania listy pełnomocnictw.
2. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia.
3. We wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia mogą brać udział:
  - 1) członkowie Zarządu,
  - 2) członkowie Rady Nadzorczej,
  - 3) kandydaci na członków Rady Nadzorczej,
  - 4) osoby reprezentujące swoje interesy w związku z odwołaniami wniesionymi do Walnego Zgromadzenia.
4. Osoby, o których mowa w ust. 3, mogą brać udział w głosowaniu tylko na tej części Walnego Zgromadzenia, na którym posiadają mandat zgodnie z podziałem przez Radę Nadzorczą.

5. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
6. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez swoich przedstawicieli ustawowych. Przedstawiciel ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
7. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

## **§ 85**

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
3. udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
4. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
5. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
6. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
7. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
8. oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
9. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, likwidacji Spółdzielni oraz zgłaszania wniosku w sprawie upadłości,
10. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
11. uchwalanie zmian Statutu,
12. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
13. wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i delegata na Kongres Spółdzielczości,
14. wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
15. uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
16. podejmowanie uchwał o tworzeniu funduszy w spółdzielni innych niż wymienione w Statucie,
17. podejmowanie uchwał w innych sprawach zastrzeżonych Statutem należących do właściwości Walnego Zgromadzenia.

## **§ 86**

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej jeden raz w roku – w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) 1/10 liczby członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby pierwsza jego część mogła się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

## **§ 87**

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub każdej jego części zawiadamia się na piśmie wszystkich członków Spółdzielni poprzez ogłoszenie na stronie internetowej i wywieszenie ogłoszeń w tym zakresie na tablicach ogłoszeń umieszczonych na klatkach schodowych budynków pozostających w zasobach Spółdzielni, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części oraz Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajową Radę Spółdzielczą – odrębnymi pismami.
2. Zawiadomienie powinno zawierać: termin, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości i sposobie zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

## **§ 88**

1. Projekty uchwał oraz żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wyłożone, na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać na piśmie w siedzibie Spółdzielni projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.

3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej.

#### **§ 89**

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w Statucie.
2. Walne Zgromadzenie może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
4. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
5. Warunek, o którym mowa w ust. 3 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
6. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.

Większość kwalifikowana wymagana jest:

- 1) 2/3 głosów — dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni,
  - 2) 2/3 głosów — dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
  - 3) 2/3 głosów — dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
  - 4) 3/4 głosów — dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni.
7. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

#### **§ 90**

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne prezydium w składzie:
  - 1) przewodniczący,
  - 2) sekretarz,
  - 3) dwóch asesorów.

Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

#### **§ 91**

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia spośród członków Spółdzielni w głosowaniu jawnym wybierane są zwykłą większością głosów następujące komisje:

1) Komisja Mandatowo — Skrutacyjna, w składzie co najmniej 3 osób.

Do zadań komisji należy:

- a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych - członków Spółdzielni oraz przedstawicieli członków nie mających zdolności do czynności prawnych lub z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych; sprawdzanie kompletności listy pełnomocnictw członków osób fizycznych;
- b) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
- c) dokonywanie na zarządzenie Przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników Przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.
- d) przeprowadzenie wyborów do Rady Nadzorczej

2) Komisja Wnioskowa w składzie od 2 do 3 osób.

Do zadań Komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad danej części Walnego Zgromadzenia, przedstawienie ich zebraniem oraz przekazanie protokołu Komisji wraz z wnioskami do prezydium.

3) Inne komisje w miarę potrzeby.

2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
3. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
4. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
5. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.

## **§ 92**

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.
4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielany poza kolejnością.
5. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Walnego Zgromadzenia odbiera mu głos.
6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W sprawach formalnych Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością.

Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:

- 1) sposobu głosowania,
- 2) głosowania bez dyskusji,
- 3) zakończenia dyskusji,
- 4) zamknięcia listy mówców,

- 5) zarządzenia przerwy.
8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy — jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
  9. Wnioski w sprawach formalnych rozpatruje dana część Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
  10. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłaszanych wniosków, oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

### **§ 93**

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, w sprawie uchwał objętych porządkiem obrad.
2. Przed przystąpieniem do głosowania Przewodniczący informuje zebranych o poprawkach zgłoszonych w trybie § 88 ust. 3 i o kolejności głosowania nad poszczególnymi poprawkami. Poprawki dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności.
3. Głosowanie odbywa się jawnie.
4. Każda uchwała poddana głosowaniu na danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

### **§ 94**

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz zebrania. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od dnia odbycia danej części Zgromadzenia.
2. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.
4. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.
5. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium, o którym mowa w § 96 ust.1.

### **§ 95**

1. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie uwzględnia się głosy oddane za i przeciw uchwale oraz głosy wstrzymujące się.

2. Członkami uczestniczącymi w Walnym Zgromadzeniu są wszyscy członkowie obecni na tym Zgromadzeniu, którzy wzięli udział w głosowaniu, niezależnie od tego czy głosowali za, przeciw czy też wstrzymali się od głosu.
3. Uchwałę uważa się za podjętą w dniu zakończenia Walnego Zgromadzenia.
4. Za zakończenie Walnego Zgromadzenia uważa się dzień zakończenia ostatniej jego części.

#### **§ 96**

1. W ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Kolegium w składzie: Przewodniczący i Sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokółów tych zebrań, autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte.
2. Protokół z obrad Kolegium, które autoryzowało treść podjętych uchwał oraz potwierdziło, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte, podpisują wszyscy członkowie Kolegium.
3. Protokół, o którym mowa w ust. 2 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

#### **§ 97**

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, jako pełnomocnicy osób prawnych będących członkami Spółdzielni, o ile zostali zgłoszeni w sposób określony w § 88 ust. 2 Statutu.
3. Na kandydata do Rady Nadzorczej nie może zostać zgłoszona osoba:
  - 1) będąca pracownikiem Spółdzielni,
  - 2) będąca członkiem Rady Nadzorczej przez ostatnie dwie kolejne kadencje.
4. Zgłoszenie kandydatury osoby, o której mowa w ust. 3, jest nieważne.
5. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni w trybie określonym w ust. 2.
6. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie. Zgłoszenie powinno zawierać:
  - 1) imię i nazwisko kandydata,
  - 2) imiona i nazwiska osób zgłaszających,
  - 3) zgodę osoby zgłaszanej na kandydowanie,
  - 4) oświadczenie o nie zaleganiu z wnoszeniem opłat.
7. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów spełniających warunki określone w § 97 ust. 3 Statutu na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie, lista ta jest poddawana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
8. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących:
  - 1) prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
  - 2) pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
  - 3) zamierzeń w sprawie dalszej działalności Spółdzielni.

Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.

9. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej składają pisemne oświadczenia wyrażające zgodę na kandydowanie, oraz informacje, o których mowa w ust. 6.
10. Kandydaci do Rady Nadzorczej nie mogą być członkami Komisji Mandatowo — Skrutacyjnej.
11. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo — Skrutacyjnej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
12. Wydawanie kart wyborczych uprawnionym do głosowania następuje po odczytaniu imienia i nazwiska osoby upoważnionej do głosowania z listy członków danej części Walnego Zgromadzenia.
13. Prawidłowe głosowanie polega na postawieniu znaku „x” (dwóch przecinających się linii w obrębie kratki) w kratce z lewej strony obok nazwiska kandydata, na którego się głosuje.
14. Głos jest nieważny, jeżeli:
  - 1) karta zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd,
  - 2) karta wyborcza jest przekreślona,
  - 3) głosujący postawił znak „x” przy większej liczbie nazwisk kandydatów niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
15. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo — Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
16. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
17. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady Nadzorczej określonej w Statucie Spółdzielni.
18. Jeżeli w wyborach do Rady Nadzorczej kandydaci znajdujący się na ostatnim lub ostatnich miejscach mandatowych otrzymają równą liczbę głosów, do Rady Nadzorczej zostaje wybrana osoba, w wyniku losowania.
19. Losowanie, o którym mowa w ust. 18 dokonuje Kolegium Walnego Zgromadzenia Członków, o którym mowa w § 96 ust. 1 Statutu.
20. Kolegium ustala kolejność zajętych miejsc na członków do Rady Nadzorczej na daną kadencję Rady.
21. W przypadku rezygnacji lub odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji uzupełnienie składu Rady Nadzorczej następuje poprzez powołanie następnego kandydata, który podczas wyborów do Rady Nadzorczej uzyskał największą liczbę głosów.

## § 98

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.



### **§ 99**

Wybory delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości dokonywane są w głosowaniu jawnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Postanowienia § 97 ust. 2,5, 7, 8 oraz ust. 11 stosuje się odpowiednio.

### **§ 100**

Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się oddzielnie dla każdego członka Zarządu. Głosowanie odbywa się jawnie.

### **§ 101**

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

### **§ 102**

Sprawy związane z obradowaniem części Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane w Statucie rozstrzyga dana część Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje prezydium danej części Walnego Zgromadzenia.

## **Rozdział II Rada Nadzorcza**

### **§ 103**

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

### **§ 104**

Rada Nadzorcza składa się z 9 Członków wybieranych na okres 3 lat.

### **§ 105**

1. Członkowie Rady Nadzorczej są wybierani spośród nieograniczonej liczby kandydatów w głosowaniu tajnym.
2. Członkami Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy w wyborach odbytych na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia uzyskali kolejno największą liczbę głosów.

### **§ 106**

1. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyborów Członków Rady Nadzorczej do trzeciego Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia odbywanego po 3 latach od wyborów.
2. Mandat Członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
3. Członkiem Rady nie można być więcej niż przez dwie kolejne kadencje. Członkiem Rady Nadzorczej nie może być pracownik Spółdzielni.

### **§ 107**

1. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ wybierający;
  - 2) zrzeczenia się mandatu;
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni;
  - 4) odwołania przez organ wybierający w razie podtrzymania uchwały Rady Nadzorczej zawieszającej Członka Rady naruszającego zakaz konkurencji wobec Spółdzielni;
  - 5) zgonu.
2. W miejsce Członka Rady Nadzorczej w przypadkach, o których mowa w ust. 1 wchodzi kolejny kandydat zgodnie z § 97 ust. 21 Statutu. Kadencja tego członka kończy się w raz z wpływem kadencji tej Rady Nadzorczej.
3. W przypadku braku możliwości uzupełnienia składu Rady Nadzorczej zgodnie z ust. 2, przeprowadza się wybory uzupełniające w liczbie niezbędnej do uzyskania statutowego składu Rady Nadzorczej.

### **§ 108**

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych, programów działalności społecznej i kulturalnej Spółdzielni;

- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni przez:
  - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
  - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej Członków,
  - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej Członków;
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie badania rocznych sprawozdań finansowych pod względem ich rzetelności i prawidłowości przez wskazaną w uchwale jednostkę uprawnioną do prowadzenia tych badań;
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej;
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich;
- 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych;
- 8) 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 przez nią upoważnionych;
- 9) uchwalanie regulaminu Zarządu;
- 10) uchwalanie regulaminów w sprawach wynikających z bieżącej działalności Spółdzielni;
- 11) wybór Członków Zarządu, w tym Prezesa i na jego wniosek Zastępców;
- 12) zawieszanie w czynnościach Członków Zarządu lub ich odwołanie;
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie zawieszenia Członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności w wypadku naruszenia zakazu konkurencji;
- 14) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu;
- 15) zwoływanie Walnych Zgromadzeń, gdy Zarząd nie zwoła ich w terminie podanym w § 87 Statutu lub na warunkach określonych w § 88 Statutu;
- 16) podejmowanie uchwał w sprawach wyrażenia zgody na zmianę statusu lokalu mieszkalnego;
- 17) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych;
- 18) podejmowanie uchwał w innych sprawach wynikających z obowiązujących przepisów prawa dotyczących Spółdzielni Mieszkaniowych.

### **§ 109**

W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Członków Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

### **§ 110**

Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu Członków.

### § 111

Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium z zadaniem organizowania prac Rady Nadzorczej. W skład Prezydium wchodzi: Przewodniczący, Zastępca Przewodniczącego, Sekretarz oraz Przewodniczący Komisji Rewizyjnej.

### § 112

Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona 3 osobową Komisję Rewizyjną oraz stałe lub okresowe komisje problemowe. W pracach komisji, za wyjątkiem Komisji Rewizyjnej mogą uczestniczyć osoby spoza składu Rady Nadzorczej. Komisją tym przewodniczą Członkowie Rady Nadzorczej.

### § 113

1. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowani uchwał oraz sprawy organizacyjne określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będąc kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z Członkami Zarządu lub kierownikami działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim lub w stosunku pokrewieństwa bądź powinowactwa w linii prostej i drugim stopniu linii bocznej.
3. Ustala się następującą wysokość wynagrodzeń miesięcznych dla Członków Rady Nadzorczej, liczonych w wysokości od minimalnego wynagrodzenia – bez względu na ilość posiedzeń w danym miesiącu:

a. Przewodniczący Rady Nadzorczej	-	0,45
b. Z-ca Przewodniczącego, Sekretarz i Przewodniczący Komisji	-	0,35
c. Członkowie Komisji	-	0,30
d. Członkowie Rady Nadzorczej	-	0,25

Rozliczenie wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej wraz z Przewodniczącym, Z-cą Przewodniczącego, Sekretarzem, Przewodniczącym Komisji i Członkami Komisji następuje z końcem danego miesiąca proporcjonalnie do obecności na odbytych posiedzeniach.

### § 114

Pierwsze zebranie Rady Nadzorczej celem jej ukonstytuowania się zwołuje Kolegium – nie później niż w ciągu 21 dni od dnia Walnego Zgromadzenia.

### § 115

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w przypadku jego nieobecności – Zastępca Przewodniczącego, co najmniej raz na 2 miesiące.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej należy zwołać także na pisemny wniosek 1/3 Członków Rady Nadzorczej lub Zarządu Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. W posiedzeniach Rady Nadzorczej uczestniczą obowiązkowo Członkowie Zarządu, jeżeli posiedzenie zostało zwołane na jego wniosek.

4. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym zaproszeni goście.

### **Rozdział III Zarząd**

#### **§ 116**

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

#### **§ 117**

1. Zarząd składa się z 3 osób – Prezesa oraz dwóch jego Zastępców wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. O sposobie wyboru Prezesa Zarządu i jego Zastępców decyduje Rada Nadzorcza.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać Członków Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
4. Rada Nadzorcza może zawiesić Członka Zarządu w czynnościach, gdy jego działanie jest sprzeczne z przepisami prawa i Statutem Spółdzielni. O zawieszeniu Członek Zarządu powiadamiany jest pisemnie wraz z podaniem podstawy prawnej uzasadniającej przyczynę zawieszenia.
5. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, z którymi Członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy. Z Członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy. Odwołanie lub zawieszenie Członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy.

#### **§ 118**

Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w Prawie Spółdzielczym lub Statucie innym organom, a w szczególności:

1. podejmowanie decyzji w sprawach przyjmowania w poczet Członków Spółdzielni oraz zawierania umów dotyczących lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży;
2. sporządzanie projektów planów gospodarczych oraz programów działalności społecznej i kulturalnej;
3. prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
4. zabezpieczanie majątku Spółdzielni;
5. sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu Członków;
6. coroczne przekazywanie podmiotowi prowadzącemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu Członków informację o realizacji wniosków polustracyjnych;
7. zwoływanie Walnych Zgromadzeń Członków;

8. zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań w zakresie udzielonego pełnomocnictwa;
9. udzielanie pełnomocnictw;
10. współdziałanie z organami administracji państwowej i samorządowej, a także organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi;
11. umarzanie w uzasadnionych przypadkach do 50% odsetek od zaległych opłat.

#### **§ 119**

Zarząd Spółdzielni składa sprawozdania ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu Członków.

#### **§ 120**

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

#### **§ 121**

1. Oświadczenia woli za spółdzielnię składają dwaj Członkowie Zarządu lub jeden Członek Zarządu i Pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 niniejszego §, 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 jednemu z Członków Zarządu lub Pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.
4. Zarząd może udzielić jednemu z Członków Zarządu 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.

#### **§ 122**

Prezes Zarządu jest, w rozumieniu Kodeksu pracy, Kierownikiem Zakładu Pracy jaki stanowi Spółdzielnia.

### **Rozdział IV Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu**

#### **§ 123**

1. 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.

2. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu 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 Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W przypadku naruszenia przez Członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 3, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu Członka tego organu w pełnieniu czynności.
5. Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu, zawieszeniu bądź odwołaniu zawieszonych członka Rady Nadzorczej.

#### **§ 124**

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

#### **§ 125** skreślony

#### **§ 126**

Jeżeli Członek Zarządu nie zgłasza wniosku o upadłość Spółdzielni pomimo powstania warunków uzasadniających upadłość Spółdzielni, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.

#### **§ 127**

1. Jeżeli Członek Zarządu lub Rady Nadzorczej Spółdzielni wbrew przepisom ustawy Prawo Spółdzielcze:
  - 1) nie poddaje Spółdzielni lustracji;
  - 2) nie udziela lub udziela niezgodnych ze stanem faktycznym wyjaśnień lustratorowi, nie dopuszcza go do pełnienia obowiązków lub nie przedkłada stosownych dokumentów;
  - 3) nie udostępnia Członkom Spółdzielni protokołu lustracji;
  - 4) nie zwołuje Walnego Zgromadzenia;podlega grzywnie albo karze ograniczenia wolności.
2. Jeżeli Członek Zarządu lub Rady Nadzorczej Spółdzielni 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.
3. Kto będąc Członkiem Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej, Pełnomocnikiem albo Likwidatorem, wbrew obowiązkowi dopuszcza do tego, że Spółdzielnia:

- 1/ nie udostępnia Członkowi Spółdzielni Mieszkaniowej odpisów oraz kopii dokumentów, o których mowa w ustawie,
- 2/ nie rozlicza kosztów budowy – w terminach, o których mowa w ustawie – podlega karze grzywny.

## **Dział VIII      GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI**

### **§ 128**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność finansową na zasadach rachunku ekonomicznego.
2. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań oznaczonych przez Walne Zgromadzenie Członków.
3. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzonych przez Zarząd Spółdzielni.
4. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

### **§ 129**

Funduszami spółdzielni są:

- 1) fundusz udziałowy;
- 2) fundusz zasobowy;
- 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych;
- 4) fundusz remontowy;
- 5) fundusz świadczeń socjalnych;
- 6) inne fundusze celowe.

### **§ 130**

Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami wymienionymi w § 128 Statutu określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą, z wyjątkiem funduszu świadczeń socjalnych, którego tworzenie i gospodarowanie nim określają odrębne przepisy.

### **§ 131**

1. Wynik na działalności podstawowej zwiększa przychody lub koszty eksploatacji w roku następnym.
2. Wynik na pozostałej działalności może być przeznaczony w szczególności na:
  - a. pokrycie niedoboru na działalności podstawowej;
  - b. pokrycie strat z lat ubiegłych;
  - c. fundusz remontowy;
  - d. inne cele związane z uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków.
3. Stratę bilansową Spółdzielnia pokrywa w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.



### **§ 132**

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiące jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych mienie jej Członków.
2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24 lub art. 26 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych. Spółdzielnia może zarządzać tymi nieruchomościami oraz nieruchomościami innych właścicieli, lub współwłaścicieli na podstawie zawartych umów.
3. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w ust. 1 są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.
4. Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami ustalane są na podstawie:
  - 1/ kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła określanych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą,
  - 2/ zasady rozliczania kosztów wymienionych w punkcie 1 określone przez Radę Nadzorczą.

### **§ 133**

1. Rada Nadzorcza w drodze regulaminu określa:
  - a. szczegółowe zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
  - b. szczegółowe zasady rozliczania kosztów dostawy i rozliczania ciepła.

### **§ 134**

1. Finansowanie remontów w lokalach i częściach wspólnych nieruchomości jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo – finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.
3. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo – finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 13 lat.
4. Fundusz remontowy tworzony jest z wpłat Członków Spółdzielni i osób nie będących Członkami Spółdzielni – bez względu na rok nabycia prawa do lokalu.

### **§ 135**

1. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach. Biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego wybiera Rada Nadzorcza na podstawie zgłoszonych ofert.
2. Roczne sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta wyklada się w lokalu Spółdzielni na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia Członków lub jego pierwszej części w celu umożliwienia zapoznania się z nim Członkom Spółdzielni.

## **Dział IX      POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§ 136**

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidywane przepisami prawa w „Monitorze Spółdzielczym” wydawanym przez Krajową Radę Spółdzielczą.

### **§ 137**

Statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków SM „ZATORZE” w Koninie, uchwałą nr 9/2018 autoryzowaną przez Kolegium Walnego Zgromadzenia w dniu 22.06.2018 roku i wchodzi w życie z dniem rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym. Z tym samym dniem tracą moc obowiązujące przepisy Statutu uchwalonego uchwałą nr 10/2015 z dnia 09.06.2015 roku.