

Szanowni Państwo.

Ostatnia ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - kodeks postępowania cywilnego, oraz ustawy – prawo spółdzielcze, która weszła w życie w dniu 9 września 2017 r., wniosła wiele istotnych zmian i narzuciła obowiązek zmiany statutów w spółdzielniach mieszkaniowych. Ustawa znacząco zmieniła zagadnienia dotyczące członków Spółdzielni i praw do lokali, wprowadzając m.in. kilkadziesiąt zmian w zakresie członkostwa. Ustawa jednoznacznie przesądza, że osoba która na dzień 9.09.2017 r. nie posiadała prawa do lokalu, utraciła z tym dniem członkostwo Spółdzielni. Jednocześnie postanowieniem ustawy członkostwo z mocy prawa uzyskują osoby posiadające własnościowe bądź lokatorskie prawo do lokalu, bez obowiązku wypełniania deklaracji członkowskiej i wpłaty wpisowego i udziałów. Dobrowolnie członkostwo uzyskać mogą osoby posiadające prawo odrębnej własności lokalu, po złożeniu deklaracji członkowskiej.

Wszystkie te i inne zmiany spowodowane wejściem w życie w.wym. ustawy, musiały uzyskać odzwierciedlenie w statutach Spółdzielni, stąd wprowadzono ustawowy obowiązek zmiany statutów. Nasza Spółdzielnia realizując ten obowiązek, na Walnym Zebraniu w dniu 1.06.2018 r. uchwaliła treść nowego statutu, którą we współpracy z Zarządem Spółdzielni opracowała Komisja Statutowo – Regulaminowa Rady Nadzorczej. Nowy statut został przekazany do zarejestrowania w Sądzie.

Poniżej przedstawiamy nowy Statut w treści uchwalonej na WZ w dniu 1.06.2018 r.

# **S T A T U T**

## **Spółdzielni Mieszkaniowej**

### **„Centrum”**

### **w Krakowie**

**uchwalony przez**

**Walne Zgromadzenie Spółdzielni**

**w dniu 01.06.2018 r.**

**S P I S   T R E Ś C I**

		<b>nr str.</b>
<b>Rozdział I</b>	<b>POSTANOWIENIA OGÓLNE</b>	<b>3</b>
<b>Rozdział II</b>	<b>CZŁONKOWIE SPÓLDZIELNI</b>	<b>5</b>
	A. Powstanie i ustanie członkostwa	<b>5</b>
	B. Prawa i obowiązki członków	<b>7</b>
<b>Rozdział III</b>	<b>PRAWA DO LOKALI</b>	<b>10</b>
	A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	<b>10</b>
	B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	<b>13</b>
	C. Odrębna własność lokalu	<b>15</b>
<b>Rozdział IV</b>	<b>WKŁADY MIESZKANIOWE I BUDOWLANE</b>	<b>17</b>
	A. Rozliczenia z tytułu wkładów mieszkaniowych	<b>17</b>
	B. Rozliczenia z tytułu wkładów budowlanych	<b>18</b>
<b>Rozdział V</b>	<b>PRZENOSZENIE WŁASNOŚCI LOKALU</b>	<b>18</b>
	A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	<b>18</b>
	B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	<b>19</b>
	C. Uprawnienia spadkobierców członka Spółdzielni do żądania przeniesienia własności lokalu	<b>19</b>
<b>Rozdział VI</b>	<b>UŻYWANIE LOKALI MIESZKALNYCH</b>	<b>20</b>
<b>Rozdział VII</b>	<b>ZAMIANA LOKALI</b>	<b>24</b>
<b>Rozdział VIII</b>	<b>LOKALE UŻYTKOWE I GARAŻE</b>	<b>25</b>
<b>Rozdział IX</b>	<b>POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE</b>	<b>26</b>
<b>Rozdział X</b>	<b>ORGANY SPÓLDZIELNI</b>	<b>28</b>
	A. Walne Zgromadzenie Spółdzielni	<b>29</b>

	B. Rada Nadzorcza	35
	C. Zarząd Spółdzielni	38
	D. Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	40
	E. Podział Walnego Zgromadzenia Spółdzielni na części	41
<b>Rozdział XI</b>	<b>GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI</b>	<b>42</b>
<b>Rozdział XII</b>	<b>KOMITETY DOMOWE</b>	<b>45</b>
<b>Rozdział XIII</b>	<b>LUSTRACJA</b>	<b>45</b>
<b>Rozdział XIV</b>	<b>LIKWIDACJA, ŁĄCZENIE, PODZIAŁ I UPADŁOŚĆ SPÓŁDZIELNI</b>	<b>46</b>
<b>Rozdział XV</b>	<b>POSTANOWIENIA KOŃCOWE</b>	<b>47</b>

## ROZDZIAŁ I

### POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### § 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Centrum”.
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Centrum” zwana dalej „Spółdzielnią” prowadzi działalność na podstawie przepisów:
  - 1/ ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych /tj. Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, Dz. U. z 2004 r. Nr 19 poz. 177 i Nr 63 poz. 591, Dz. U. z 2005 r. Nr 72 poz. 643, Nr 122 poz. 1024, Nr 167, poz. 1398, Dz. U. z 2007 r. nr 125 poz.873/,
  - 2/ ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze /tj. Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848, Dz. U. z 2004 r.; Nr 99, poz.1001 oraz Dz. U. z 2005 r. Nr 72, poz. 643, Nr 122 poz. 1024 oraz Dz. U. z 2007 r. nr 125 poz.873/,
  - 3/ ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego /tj. Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266/,
  - 4/ ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali /tj. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz.1492/,
  - 5/ ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami /tj. Dz. U. z 2000 r. Nr 46 poz. 543/,
  - 6/ innych ustaw oraz postanowień niniejszego statutu.

## § 2

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałów, która w interesie członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Kraków.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

## § 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin, gospodarka zasobami mieszkaniowymi, a także zaspakajanie innych potrzeb, w tym potrzeb gospodarczych, społecznych i kulturalnych, wynikających z zamieszkiwania w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1/ budowanie lub nabywanie budynków celem ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
  - 2/ budowanie lub nabywanie budynków celem ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności do 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 domów jednorodzinnych celem przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
  - 4/ wynajmowanie lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu znajdujących się w budynkach Spółdzielni,
  - 5/ udzielanie pomocy członkom w budowie budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
  - 6/ budowanie lub nabywanie budynków celem wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w nich lokali mieszkalnych lub o innym przeznaczeniu,
  - 7/ zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków oraz nieruchomościami, których jest współwłaścicielem,
  - 8/ zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości.
  - 9/ nabywanie własności gruntów lub ich użytkowania wieczystego,
  - 10/ dzierżawienie stanowiących własność Spółdzielni gruntów lub gruntów, będących w jej użytkowaniu wieczystym,
  - 11/ administrowanie należącymi do jej zasobów budynkami mieszkalnymi, a w szczególności organizowanie prac remontowych i konserwatorskich, dbałość o zaopatrzenie w media, wywóz śmieci oraz o czystość części wspólnej budynków mieszkalnych,
  - 12/ prowadzenie działalności gospodarczej związanej bezpośrednio z realizacją celu działania określonego w ust. 1.
3. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
4. Jeżeli w poszczególnych nieruchomościach wyodrębniona została własność części lokali Spółdzielnia z mocy ustawy sprawuje zarząd powierzony tych nieruchomości, z tym, że do nieruchomości tych nie stosuje się przepisów o wspólnotie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli lokali, organami decyzyjnymi dla tych nieruchomości są organy Spółdzielni.
5. Jeżeli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami Spółdzielni. Zarządzanie taką nieruchomością możliwe jest na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową.

6. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).
7. Spółdzielnia może zakładać związki rewizyjne albo przystępować do istniejących związków rewizyjnych lub innych związków spółdzielczych i stowarzyszeń.
8. Spółdzielnia może współpracować na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może ona tworzyć lub przystępować do spółdzielni osób prawnych, spółek prawa handlowego lub cywilnych oraz zawierać umowy w przedmiocie zarządzania i administrowania nieruchomościami, jeżeli działalność ta związana jest z realizacją celu i przedmiotu działalności określonych w ust. 1, 2.
9. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie Spółdzielni, które również podejmuje decyzje w przedmiocie zbycia części udziałów lub akcji tych organizacji.
10. Spółdzielnia podlega obowiązkowi wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.
11. Organem właściwym do publikowania ogłoszeń spółdzielczych przewidzianych w przepisach prawa jest „Monitor Spółdzielczy” wydawany przez Krajową Radę Spółdzielczą, z wyjątkiem ogłoszeń zamieszczanych na podstawie odrębnych przepisów w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.

## **ROZDZIAŁ II**

### **CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI**

#### **A. Powstanie i ustanie członkostwa**

#### **§ 4**

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
  - a/ spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - b/ spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - c/ roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 3<sup>2</sup> pkt. 5 i 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - d/ roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
3. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
5. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż dwanaście miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

## § 5

1. Nabycie członkostwa stwierdza Zarząd na podstawie oryginałów dokumentów poświadczających uprawnienia, o których mowa § 6 w ust. 1 – 5. Informacja w protokole z posiedzenia Zarządu o stwierdzeniu członkostwa jest podstawą dokonania wpisu do Rejestru Członków.
2. O nabyciu członkostwa Zarząd informuje pisemnie właściwą osobę w terminie czternastu dni od daty dokonania wpisu do Rejestru Członków.

## § 6

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1/ nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. 5 i 6,
  - 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 art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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 art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

## § 7

Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, 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.

## § 8

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Członek, który nabył prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

## § 9

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu jest złożenie deklaracji w formie pisemnej, pod rygorem nieważności. Deklaracja zawiera: imię i nazwisko, PESEL, adres zamieszkania, numer telefonu i ewentualnie adres e-mail, a w przypadku osoby prawnej – jej nazwę i siedzibę, numer NIP, adres oraz numer telefonu i adres e-mail.

Druk Deklaracji dostępny jest w siedzibie Spółdzielni i na jej stronie internetowej w zakładce „Druki”.

2. Za właściciela lokalu nieposiadającego zdolności do czynności prawnych lub posiadającego ograniczoną zdolność do czynności prawnych deklarację członkowską składa jego przedstawiciel ustawowy.
3. Zmiana wszelkich danych zawartych w deklaracji członkowskiej wymaga ponownego złożenia deklaracji.
4. Właściciele lokali w poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd w formie uchwały.
5. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

#### **§ 10**

1. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna zostać podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O decyzji Zarząd informuje pisemnie właściwą osobę pisemnie w terminie czternastu dni od daty podjęcia decyzji.
2. W razie decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu czternastu dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

#### **§ 11**

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje 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 art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### **§ 12**

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali.

#### **§ 13**

1. Członek będący właścicielem lokalu, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wypowiedzenia.

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

#### § 14

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną - ze skutkiem od dnia ustania jej osobowości prawnej lub wykreślenia z właściwego rejestru.

### **B. Prawa i obowiązki członków**

#### § 15

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

#### § 16

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1/ czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- 2/ prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 3/ prawo uczestniczenia w obradach Walnego Zgromadzenia Spółdzielni osobiście lub przez pełnomocnika,
- 4/ prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni,
- 5/ prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o miejscu wyłożenia oraz o publikacji w internecie wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, a także informacji o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
- 6/ prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia Spółdzielni,
- 7/ prawo żądania w trybie określonym w ustawie i statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni oznaczonych spraw,
- 8/ prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i statucie,
- 9/ prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w trybie określonym w ustawie i statucie,
- 10/ prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia Spółdzielni z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
- 11/ prawo żądania odpisu lub kopii:
  - a/ obowiązującego statutu oraz wydanych na jego podstawie regulaminów,
  - b/ uchwał i protokołów obrad organów Spółdzielni,
  - c/ protokołów lustracji,
  - d/ rocznych sprawozdań finansowych,
  - e/ faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem § 10 ust. 5,
- 12/ prawo przeglądania rejestru członków, w zakresie dotyczącym jego osoby,
- 13/ prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,



- 14/ prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
  - 15/ prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę w trybie określonym statutem Spółdzielni,
  - 16/ prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
  - 17/ prawo żądania zawarcia umowy:
    - a/ przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
    - b/ przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
    - c/ przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
    - d/ przekształcenia 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,
  - 18/ prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 19/ prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
  - 20/ korzystania z innych praw określonych w statucie.
2. Kopię lub odpis statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek Spółdzielni otrzymuje bezpłatnie.
  3. Koszty wydania kopii lub odpisów pozostałych dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt. 11 ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa Zarząd.
  4. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt. 11 zgłasza pisemnie Zarządowi ich wykaz. Zarząd wyznacza termin wydania kopii lub odpisów tych dokumentów, który nie może być dłuższy niż siedem dni.  
Szczegółowe zasady wydawania dokumentów określa regulamin udostępniania dokumentów członkom Spółdzielni.
  5. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 pkt. 11 nie obejmują faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, jeżeli zawierają one informacje, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych albo tajemnicę handlową.
  6. Odmowa powinna być udzielona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do faktur lub umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do Sądu Rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych dokumentów. Wniosek należy złożyć w terminie czternastu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
  7. Statut Spółdzielni i przyjęte na jego podstawie regulaminy podlegają publikacji na stronie internetowej Spółdzielni w części ogólnodostępnej.
  8. Uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdania zamieszczane są na stronie internetowej Spółdzielni w części dostępnej jedynie członkom Spółdzielni. Informacja o ich publikacji każdorazowo uwidaczniana jest na stronie internetowej w części ogólnodostępnej.

9. Uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni udostępniane są członkom Spółdzielni oraz publikowane na stronie internetowej bez danych osobowych członków Spółdzielni i innych osób niebędących członkami Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni.

## § 17

### 1. Członek Spółdzielni ma obowiązek:

- 1/ przestrzegać przepisów prawa, postanowień statutu, regulaminów i uchwał organów samorządowych Spółdzielni,
- 2/ wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
- 3/ uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 2 i art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 4/ uiszczać terminowo opłaty na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości,
- 5/ pisemnie zawiadamiać Spółdzielnię w ciągu czternastu dni o zmianie danych mających wpływ na wysokość opłat eksploatacyjnych i czynszowych, a w szczególności o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 6/ korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 7/ zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 8/ zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowieniu prawa do lokalu (przydziale),
- 9/ przestrzegać przepisów regulaminu porządku domowego,
- 10/ dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jej zabezpieczenie,
- 11/ niezwłocznie udostępnić lokal w celu wykonania remontu lub usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 12/ niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów dotyczących zużycia ciepła, dokonania kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,
- 13/ udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególności uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- 14/ udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 15/ udostępnić lokal w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje,
- 16/ udostępnić lokal w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka,
- 17/ w pełni pokrywać koszty nabycia przez Spółdzielnię prawa własności lub wieczystego użytkowania gruntu, w części na niego przypadającej,
- 18/ w pełni pokrywać koszty związane z uzupełnieniem lub stworzeniem dokumentacji technicznej, o której mowa w ustawie o własności lokali, w części na niego przypadającej,
- 19/ uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną i kulturalną Spółdzielni, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi,

- 20/ korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nieutrudniający korzystania z nich innym mieszkańcom,
- 21/ wykonywać inne obowiązki określone w odpowiednich ustawach i statucie.
2. Za ponoszenie opłat, o których mowa w ust. 1 pkt. 3 i 4 odpowiadają solidarnie wraz z członkami Spółdzielni, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
3. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 2 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

### **ROZDZIAŁ III**

#### **PRAWA DO LOKALI**

##### **§ 18**

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:
- 1/ ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
  - 2/ ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
  - 3/ wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe, a także garaże w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

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

##### **§ 19**

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 zobowiązywać 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/ określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - 5/ określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego oraz terminu jego wpłaty,
  - 6/ przewidywany czas oddania lokalu do używania członkowi,
  - 7/ inne postanowienia ustalone przez strony.

##### **§ 20**

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może wyłącznie przysługiwać osobie fizycznej i należeć tylko do jednej osoby albo do małżonków.

3. 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.

4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji. Wkład mieszkaniowy podlega dziedziczeniu.
6. Do ochrony lokatorskiego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

## § 21

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, 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.
2. 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.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

## § 22

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, byli 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, byli małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## § 23

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom przypada drugiemu małżonkowi. Nie narusza to uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
2. Małżonek, o którym mowa w ust. 1 w umowie przeniesienia własności zobowiązuje się do dokonania rozliczeń bezpośrednio z ewentualnymi spadkobiercami.

## § 24

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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. Do zachowania roszczenia, o którym mowa w ust. 1, 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.
4. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
5. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## § 25

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej sześciu miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia 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 postępowania sądowego żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, 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 uiszczył 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. 1 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.

## § 26

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w internecie, na stronie głównej oraz w prasie lokalnej.
2. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

## § 27

1. 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 art. 16<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 2/ osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

## § 28

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
2. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat eksploatacyjnych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu oraz koszty opróżnienia lokalu.
4. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

## § 29

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

## § 30

W przypadku likwidacji lub upadłości Spółdzielni lokatorskie prawo do lokalu przekształca się w prawo najmu, chyba że nabywcą budynku jest inna spółdzielnia mieszkaniowa.

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

## § 31

W budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni członkom przysługuje prawo używania przydzielonych im lokali mieszkalnych na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

## § 32

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

## § 33

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 własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

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

### § 34

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przydzielone obojgu małżonkom lub jednemu z nich w czasie trwania małżeństwa dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny należy wspólnie do obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe. Do wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w kwestiach nieuregulowanych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawie Prawo spółdzielcze stosuje się przepisy o wspólności ustawowej.
2. Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Jednakże sąd, stosując odpowiednio przepisy o zniesieniu wspólności majątkowej, może na żądanie jednego z małżonków z ważnych powodów znieść wspólność tego prawa.

### § 35

1. W przypadku, gdy ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych 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 sześciu miesięcy. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu poprzez ogłoszenia na klatkach schodowych w budynkach Spółdzielni, w prasie lokalnej, biurze Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu, która nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu, po potrąceniu należności wymienionych w art. 17<sup>11</sup> ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.
4. Z wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ust. 3 potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz należności z tytułu obciążenia hipoteką.

### § 36

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

### § 37

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

3. W przypadku zmiany sposobu użytkowania lokalu oprócz zgody Spółdzielni należy uzyskać, wymagane odrębnymi przepisami, zgody odpowiednich organów np. Wydziału Architektury i Inspekcji Sanitarnej.
4. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

### § 38

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

### § 39

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 prawo do lokalu przysługiwało wspólnie ust. 1 stosuje się odpowiednio.

### § 40

Pełnomocnik o którym mowa w § 39 ust. 1 uprawniony jest do udziału w Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni, ale gdy nie jest członkiem Spółdzielni to nie przysługuje mu czynne i bierne prawo wyborcze ani prawo udziału w głosowaniu.

### § 41

Z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego Spółdzielni własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu, chyba że nabywcą budynku jest inna spółdzielnia mieszkaniowa.

### § 42

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do kilku osób, z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.

### § 43

Do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego stosuje się odpowiednio postanowienia statutu dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego jest ograniczonym prawem rzeczowym.

## C. Odrębna własność lokalu

### § 44

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 zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:



- 1/ zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na 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 uzgodnione przez strony.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, 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 3 oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie trzech miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

#### **§ 45**

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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.

#### **§ 46**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub jej następcą prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w art. 18 ust. 1 pkt 1 i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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 trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

#### **§ 47**

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie dwóch miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie dwóch miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

## ROZDZIAŁ IV

### WKŁADY MIESZKANIOWE I BUDOWLANE

#### A. Rozliczenia z tytułu wkładów mieszkaniowych

##### § 48

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wnoszona przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego według zasad określonych w statucie i umowie o budowę lokalu w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.
2. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jego lokal.
3. Wkład mieszkaniowy należy wnieść w całości przed zamieszkaniem w lokalu mieszkalnym.
4. Wysokość wkładu mieszkaniowego i termin dokonania wpłaty określa Zarząd Spółdzielni.

##### § 49

1. Osoba zawierająca 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 § 52 ust. 1 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.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
3. 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 nieopróżnienia lokalu.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt. 1, Spółdzielnia przysługuje prawo potrącania z wkładu mieszkaniowego podlegającego zwrotowi, wszelkich wierzytelności przysługujących jej wobec członka Spółdzielni, w tym również opłat z tytułu używania lokalu.

5.

#### B. Rozliczenia a tytułu wkładów budowlanych

##### § 50

1. Wkładem budowlanym jest kwota wnoszona przez osobę ubiegającą się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu według zasad określonych w statucie i umowie o budowę lokalu w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadającej na jego 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.

2. Wkład budowlany może być wniesiony w formie zaliczki wpłaconej przed zamieszkaniem i rat płaconych po objęciu lokalu mieszkalnego.
3. Wysokość zaliczki na wkład budowlany oraz rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego i terminy dokonywania wpłat określa Zarząd.

## § 51

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

## ROZDZIAŁ V

### PRZENOSZENIE WŁASNOŚCI LOKALU

#### A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

##### § 52

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przeniesienie własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1/ spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt. 2,
  - 2/ spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
  - 3/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 62 oraz innych uzasadnionych kosztów poniesionych przez Spółdzielnię związanych z ustanowieniem odrębnej własności lokalu.
2. Członek Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia przeniesie własność lokalu, obowiązany jest pokryć wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto-księgowym.

#### B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

##### § 53

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego lub do garażu Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1/ wpłaty przypadającej na 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 art. 4 ust. 1 i 1<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych uzasadnionych kosztów poniesionych przez Spółdzielnię związanych z ustanowieniem odrębnej własności lokalu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie sześciu miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
  3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawarciu umowy o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto-księgowym ponosi osoba na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

### **C. Uprawnienia spadkobierców członka Spółdzielni do żądania przeniesienia własności lokalu**

#### **§ 54**

1. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli brak jest osób uprawnionych, o których mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni.

W tym wypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

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.

#### **§ 55**

1. Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 17<sup>14</sup> lub 17<sup>15</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu.
2. W tym wypadku uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

#### **§ 56**

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo osobie niebędącej członkiem przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają prawo do własności do nieruchomości powstałej w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z prawa własności do wyodrębnionego lokalu, powstałego w wyniku zawarcia tej umowy.

## ROZDZIAŁ VI UŻYWANIE LOKALI MIESZKLANYCH

### § 57

1. Członek Spółdzielni lub osoba niebędąca członkiem, która posiada prawo do lokalu, obowiązana jest używać lokal zgodnie z jego przeznaczeniem. Zmiana przeznaczenia lokalu lub jego części wymaga zgody Spółdzielni niezależnie od spełnienia warunków określonych ustawą Prawo budowlane.
2. Umowy zawarte przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem, która posiada prawo do lokalu z osobą trzecią w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

### § 58

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu obowiązana jest 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 zobowiązana 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 terminu ich wykonania,
  - 2/ zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac na koszt członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.
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 lub przebudowy budynku w rozumieniu ust. 4 tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu lub przebudowy. Okres ten musi zostać ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Nie może być dłuższy niż dwanaście miesięcy.
6. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni, osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni lub najemca lokalu mieszkalnego 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 6 jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

### § 59

- Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów.
2. Członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawa do lokali użytkowych i garaży wnoszą opłaty określone w ust.1.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania swoich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych i stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 3, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.

Udział w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali łącznie z pomieszczeniami przynależnymi w budynku lub budynkach stanowiących odrębną nieruchomość.

5. Do kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją lokalu stanowiącego przedmiot spółdzielczego prawa do lokalu lub przedmiot odrębnej własności lokalu, zalicza się w szczególności:
  - 1/ koszty centralnego ogrzewania,
  - 2/ koszty podgrzania centralnej ciepłej wody,
  - 3/ koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
  - 4/ koszty wywozu śmieci,
  - 5/ koszty remontów i konserwacji tego lokalu.
6. Do kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości wspólnych oraz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni zalicza się w szczególności:
  - 1/ koszty centralnego ogrzewania,
  - 2/ koszty podgrzania centralnej ciepłej wody,
  - 3/ koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
  - 4/ koszty wywozu śmieci,
  - 5/ koszty remontów i konserwacji,
  - 6/ opłaty za użytkowanie wieczyste i podatek od nieruchomości obciążające tę nieruchomość,
  - 7/ koszty ubezpieczenia budynku,
  - 8/ koszty obowiązkowych przeglądów i badań sprawności instalacji technicznych, określonych w prawie budowlanym,
  - 9/ koszty eksploatacji dźwigów osobowych,
  - 10/ koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych,
  - 11/ koszty remontów i konserwacji budynku,
  - 12/ koszty anteny zbiorczej,

- 13/ koszty sprzątania części wspólnych nieruchomości,
- 14/ koszty utrzymania terenów zielonych i dróg osiedlowych.
7. Koszty wymienione w ust. 6 powiększa się o przypadającą na nie część kosztów ogólnego zarządzania Spółdzielnią oraz pomniejsza się o przytki i inne przychody uzyskiwane z nieruchomości wspólnej.
8. Do zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, o których wyżej mowa, zalicza się w szczególności:
- 1/ spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami,
- 2/ poniesione przez Spółdzielnię koszty usług geodezyjnych i architektonicznych, mających na celu określenie przedmiotu odrębnej własności poszczególnych lokali, które nie podlegają refundacji oraz inne koszty i opłaty związane z opracowaniem projektów uchwał, o których mowa w art. 42 i 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
9. Opłaty i składniki opłat za używane lokale wynikające ze zmiany cen i usług – zatwierdza Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni.
10. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz rozliczania tych kosztów, a także zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## § 60

1. Opłaty, o których mowa w § 59 należy uiszczać, co miesiąc „z góry” do piętnastego dnia każdego miesiąca. Przez dzień zapłaty rozumie się dzień wpływu pieniędzy na rachunek bankowy Spółdzielni.
2. Opłaty, o których mowa w § 59 przeznacza się wyłącznie na cele wskazane w tych postanowieniach.
3. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przedstawić kalkulację wysokości opłat.
4. Obowiązek uiszczania opłat, o których mowa w § 59 powstaje z dniem zawarcia ze Spółdzielnią umowy ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu, a ustaje z dniem przekazania opróżnionego lokalu do dyspozycji Spółdzielni.
5. Gdy umowa ustanowienia prawa odrębnej własności do lokalu zawierana jest z osobą, która prawo to uzyskała w wyniku przetargu organizowanego przez Spółdzielnię, obowiązek ponoszenia opłat określonych w § 59 powstaje z dniem upływu określonego w ogłoszeniu o przetargu terminu wpłacenia wylicytowanej ceny nabycia, chyba że umowa ustanowienia prawa odrębnej własności do lokalu została zawarta przed upływem tego terminu.
6. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 59 Spółdzielnia pobiera ustawowe odsetki za opóźnienia. Naliczanie odsetek rozpoczyna się od pierwszego dnia następnego miesiąca po terminie określonym w ust. 1.
7. Kwoty wpłacone z tytułu opłat za używanie lokali zalicza się w pierwszej kolejności na poczet najdawniejszych zadłużeń, chyba że wpłacający wskaże na piśmie inny okres.
8. W przypadku nabycia na podstawie umowy notarialnej prawa własności lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość nabywca zobowiązany jest do uiszczania opłat, o których mowa w § 59 od dnia zawarcia umowy notarialnej przenoszącej na niego prawo do lokalu, o ile akt notarialny nie zawiera innych ustaleń między stronami.

9. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej jego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.

#### § 61

1. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują ustanowienia na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, mają obowiązek uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Z chwilą postawienia tym osobom lokali do dyspozycji, mają one obowiązek uiszczać opłaty, o których mowa w § 59 – w zależności od rodzaju ustanowionego na ich rzecz prawa.
2. Za ponoszenie opłat, o których mowa w § 59 odpowiadają solidarnie wraz z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni, osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz najemcami lokali mieszkalnych osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
3. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 2 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

#### § 62

1. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej z wyłączeniem opłat niezależnych od Spółdzielni.
2. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości, z wyłączeniem opłat niezależnych od Spółdzielni, do czasu powstania prawomocnego wyroku.
3. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

#### § 63

1. W ciągu trzech miesięcy od wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, osoby, którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu oraz zamieszkujące z nimi osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, obowiązane są do opróżnienia lokalu z osób i rzeczy.
2. Spółdzielnia nie jest zobowiązana do dostarczenia osobom, o którym mowa w ust. 1 innego lokalu.
3. Jeżeli umowa nie stanowi inaczej, ust. 1 i 2 ma odpowiednie zastosowanie, w sytuacji wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu.

#### § 64

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 59, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy o własności lokali stosuje się odpowiednio do lokali spółdzielczych, na podstawie przepisu art. 17<sup>10</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

#### § 65

Członek nie może potrącać swoich należności do Spółdzielni z opłat za używanie lokali.



## § 66

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby o których mowa w § 59 co najmniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
2. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby o których mowa w § 59 co najmniej na czternaście dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

## § 67

Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego zobowiązane są od dnia wygaśnięcia prawa do lokalu do dnia jego opuszczenia uiszczać do Spółdzielni odszkodowanie w wysokości kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu.

## § 68

1. Obowiązki w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z osobami zwalnającymi lokale określa regulamin w sprawie obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń finansowych Spółdzielni z osobami zwalnającymi lokale, uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Zasady używania lokali w budynkach Spółdzielni określa regulamin porządku domowego, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## ROZDZIAŁ VII

### ZAMIANA LOKALI

## § 69

1. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu może dokonać zamiany tego lokalu na zasadach określonych w statucie i uchwalonym w tym przedmiocie regulaminie Spółdzielni.
2. Zamiana lokalu polega na zawarciu umowy o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w zamian za zrzeczenie się przysługującego temu członkowi prawa do innego lokalu i postawienie go dyspozycji Spółdzielni. Zamiana ta może być dokonana przez Spółdzielnię w ramach posiadanych zasobów mieszkaniowych.

## § 70

Zamiana może być realizowana w ten sposób, że Spółdzielnia zezwoli dwóm lub więcej członkom, bądź członkowi i osobie zajmującej mieszkanie w budynku nie stanowiącym własności Spółdzielni, na wzajemną zamianę zajmowanych lokali. W takim przypadku Spółdzielnia przyjmie w poczet członków Spółdzielni osobę, która w wyniku zamiany nabyła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

## § 71

1. Osoby uczestniczące w zamianie zajmowanych lokali mają obowiązek rozliczyć się wzajemnie z wysokości wniesionych wkładów.
2. Podstawą wyliczenia zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych jest wartość rynkowa mieszkania, którą ustala rzeczoznawca majątkowy, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami. Koszty rzeczoznawcy pokrywają osoby zainteresowane zamianą mieszkania.

## § 72

Zamiana mieszkań między członkiem Spółdzielni a najemcą lokalu komunalnego lub prywatnego, uzależniona jest od pisemnego zapewnienia dysponenta mieszkania o zawarciu umowy najmu z dotychczasowym członkiem Spółdzielni.

## § 73

Zamiana mieszkania, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności wymaga formy aktu notarialnego.

## ROZDZIAŁ VIII

### LOKALE UŻYTKOWE I GARAŻE

## § 74

Przepisy ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i postanowienia statutu dotyczące spółdzielczych praw do lokalu mieszkalnego oraz prawa odrębnej własności stosuje się odpowiednio do spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i garażu oraz prawa odrębnej własności tych lokali.

## § 75

Za lokale użytkowe uważa się lokale przeznaczone za zgodą Spółdzielni na inne cele niż mieszkalne.

## § 76

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe i garaże, wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki wynajmu i użytkowania lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.

## § 77

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Osoba, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu ma obowiązek pokryć koszty wynagrodzenia notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym.

## ROZDZIAŁ IX

### POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE

## § 78

1. W trybie postępowania wewnątrzspółdzielczego rozpatrywane są sprawy wynikające z uchwał podjętych przez organy Spółdzielni w stosunku do członków.
2. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze jest dwuinstancyjne.

3. Organami pierwszej instancji są:

- 1) Zarząd,
- 2) Rada Nadzorcza – w sprawach dotyczących statusu członka Spółdzielni.

4. Organami drugiej instancji są:

- 1) Rada Nadzorcza – dla spraw, w których pierwszą instancją jest Zarząd Spółdzielni,
- 2) Walne Zebranie Członków dla spraw, w których pierwszą instancją jest Rada Nadzorcza Spółdzielni.

### **§ 79**

1. Od uchwały Zarządu podjętej w pierwszej instancji członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie czternastu dni od dnia otrzymania uchwały.
2. Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie uchwały i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej, lub zaskarżenia jej do sądu.
3. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu trzech miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie czternastu dni od dnia podjęcia uchwały.
5. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta, w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

### **§ 80**

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie trzydziestu dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej trzydzieści dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
3. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie czternastu dni od jej podjęcia.
4. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych (szytywnych) ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
5. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

### **§ 81**

1. W postępowaniu wewnątrzspółdzielczym członek może odwołać się od decyzji organów Spółdzielni w sprawach będących przedmiotem wniesionych przez niego wniosków i skarg.

2. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu jednego miesiąca od dnia ich złożenia.
3. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie czternastu dni.
4. Jeżeli rozpatrzenie wniosku lub skargi w tym terminie nie jest możliwe, Zarząd obowiązany jest zawiadomić o tym na piśmie wnioskodawcę lub skarżącego, wskazując jednocześnie termin, w którym wniosek lub skarga zostaną rozpatrzone, przy czym nie może on być dłuższy niż dwa miesiące od daty ich złożenia.
5. Nieuwzględnienie wniosku lub skargi powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie dochodzenia swoich roszczeń na drodze sądowej.
6. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie czternastu dni od dnia otrzymania pisma. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja Zarządu staje się ostateczna.
7. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć wniosek lub skargę członka w ciągu trzech miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać członkowi swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem w terminie czternastu dni od dnia rozpatrzenia sprawy.
8. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone przez Radę Nadzorczą negatywnie, członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie trzydziestu dni od otrzymania pisma. Odwołanie to powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na trzydzieści dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
9. Wnioski i skargi członków w sprawach nie wymagających podjęcia uchwały przez Zarząd Spółdzielni nie podlegają postępowaniu wewnątrzspółdzielczemu.
10. Wnioski i skargi członków, o których mowa w ust. 10 rozpatrywane są przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca od daty złożenia wniosku lub skargi.
11. Jeżeli rozpatrzenie wniosku lub skargi w terminie określonym w ust. 11 nie jest możliwe, Zarząd obowiązany jest zawiadomić o tym na piśmie członka, wskazując równocześnie termin, w którym wniosek lub skarga zostaną rozpatrzone.
12. Termin ostatecznego rozpatrzenia wniosku lub skargi, o których mowa w ust. 10, nie może być dłuższy niż dwa miesiące od daty ich złożenia.
13. Nieuwzględnienie wniosku lub skargi, o których mowa w ust. 10, powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie dochodzenia roszczeń na drodze sądowej.

## § 82

1. Pisemne wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu lub Rady Nadzorczej mogą być składane w jej siedzibie, a także wysyłane pocztą tradycyjną lub elektroniczną. Na pismo złożone drogą elektroniczną Spółdzielnia odpowiada również drogą elektroniczną.
2. Informacja o adresach poczty elektronicznej, pod które mogą być kierowane wnioski i skargi członków winna być umieszczona na każdej klatce schodowej w budynkach Spółdzielni oraz w internecie, na stronie głównej Spółdzielni.
3. Wnioski i skargi skierowane do Zarządu Spółdzielni lub Rady Nadzorczej mogą być także składane ustnie podczas stałych dyżurów pełnionych przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej.
4. Informacja o stałych dyżurach członków Zarządu i Rady Nadzorczej umieszczona jest na każdej klatce schodowej w budynkach Spółdzielni oraz w internecie, na stronie głównej Spółdzielni.

## § 83

1. Uchwały Zarządu Spółdzielni, Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia Spółdzielni podjęte w toku postępowania wewnątrzspółdzielczego oraz informacje o sposobie załatwienia spraw będących przedmiotem wniosków i skarg, o których mowa w § 88 powinny być doręczone członkom i osobom zainteresowanym pisemnie, listem poleconym lub za pokwitowaniem.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek zobowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swojego adresu. Pisma zwrócone na skutek niezgłoszenia przez członka zmiany adresu, bądź niepodjęte w terminie uważa się za doręczone prawidłowo. Za prawidłowo doręczenie pisma uznaje się również odmowę przyjęcia pisma.

## **ROZDZIAŁ X**

### **ORGANY SPÓŁDZIELNI**

#### **§ 84**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1/ Walne Zgromadzenie,
  - 2/ Rada Nadzorcza,
  - 3/ Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 2, 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu określonego w ust. 1 pkt. 2, 3 następuje także w głosowaniu tajnym.
3. W głosowaniach mogą brać udział wyłącznie członkowie Spółdzielni.
4. Członek Spółdzielni może dokonać cesji swoich praw i ustanowić pełnomocnika, który w jego imieniu będzie brał udział w obradach Walnego Zgromadzenia.
5. Osoba niebędąca członkiem może brać udział w głosowaniu jako pełnomocnik:
  - 1) członka – osoby fizycznej i prawnej,
  - 2) członka niemającego zdolności do czynności prawnych lub członka z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych.
6. Pełnomocnicy osób fizycznych niemających zdolności do czynności prawnych lub z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych nie mogą być wybierani jako członkowie Rady Nadzorczej lub Zarządu.
7. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali największą ilość ważnych głosów.
8. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką samą liczbę głosów, co spowodowałoby przekroczenie liczby członków organu do którego odbywają się wybory, przeprowadza się dodatkowe tajne głosowanie na tych kandydatów
9. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów podczas wyborów do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane „za” lub „przeciw” (nie uwzględnia się głosów „wstrzymujących się”).
10. Jeżeli przy podejmowaniu uchwał liczba głosów „za” i „przeciw” jest taka sama, głosowanie uważa się za nierozstrzygnięte. W takiej sytuacji przeprowadza się ponowne głosowanie.
11. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

## A. WALNE ZGROMADZENIE SPÓŁDZIELNI

### § 85

1. Walne Zgromadzenie Spółdzielni jest najwyższym organem w Spółdzielni.
2. W Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni biorą udział członkowie Spółdzielni.
3. Walne Zgromadzenie Spółdzielni jest zwoływane przez Zarząd.
4. Walne Zgromadzenie Spółdzielni może być zwyczajne lub nadzwyczajne.
5. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółdzielni jest zwoływane przez Zarząd raz w roku najpóźniej do trzydziestego czerwca.
6. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółdzielni może być zwołane przez Zarząd Spółdzielni w każdym czasie.
7. Walne Zgromadzenie może zostać zwołane przez Zarząd także na żądanie:
  - 1/ Rady Nadzorczej,
  - 2/ przynajmniej jednej dziesiątej członków Spółdzielni, niezależnie od przynależności do konkretnej części Walnego Zgromadzenia.
8. Ponieważ liczba członków Spółdzielni przekracza pięćset, Walne Zgromadzenie Spółdzielni może obradować w częściach. Podziału Walnego Zgromadzenia Spółdzielni na części dokonuje każdorazowo Rada Nadzorcza uchwałą. Niedopuszczalne jest zaliczenie do różnych części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni członków, których lokale znajdują się w obrębie tej samej nieruchomości.
9. Każdy członek Spółdzielni ma jeden głos bez względu na ilość udziałów.
10. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
11. Pełnomocnikiem nie może być członek Zarządu Spółdzielni. Pracownik Spółdzielni może być pełnomocnikiem, tylko jeżeli jest również członkiem Spółdzielni zatrudnionym na podstawie spółdzielczej umowy o pracę.
12. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
13. Pełnomocnictwo winno zawierać imię i nazwisko, adres, numer członkowski i własnoręczny, czytelny podpis członka Spółdzielni udzielającego pełnomocnictwa oraz imię, nazwisko, numer PESEL i własnoręczny, czytelny podpis pełnomocnika. Druk pełnomocnictwa można otrzymać w siedzibie Spółdzielni lub pobrać ze strony internetowej Spółdzielni, gdzie znajduje się w zakładce "Druki".
14. Osoba niebędąca członkiem może brać udział w głosowaniu jako pełnomocnik:
  - 1/ członka – osoby fizycznej lub prawnej,
  - 2/ członka niemającego zdolności do czynności prawnych lub członka z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych.
15. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta, który nie jest uprawniony do zabierania głosu.
16. W Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszeni goście.

### § 86

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni lub jego części zawiadamia się członków Spółdzielni na piśmie, co najmniej dwadzieścia jeden dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia Spółdzielni lub jego pierwszej części.
2. Zawiadomienie powinno zawierać:
  - 1/ informację o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 2/ informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad,
  - 3/ informację o opublikowaniu wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad na stronie internetowej Spółdzielni w części dostępnej jedynie członkom Spółdzielni,
  - 4/ informację o prawie przysługującym członkom do zgłaszania projektów uchwał i do żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad oraz o czasie i warunkach, na jakich mogą to uczynić.
3. Zawiadomienie o Walnym Zgromadzeniu:
  - 1/ dostarcza się wszystkim członkom Spółdzielni poprzez komisyjne umieszczenie w euroskrzynkach w budynkach Spółdzielni,
  - 2/ zamieszcza na stronie internetowej Spółdzielni, w części ogólnodostępnej,
  - 3/ wywiesza na drzwiach wejściowych do wszystkich budynków należących do Spółdzielni i na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni,
4. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni lub jego części zawiadamia się Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą. Zawiadomienie należy przesłać listem poleconym w terminie określonym jak w ust. 1.

## § 87

1. W przypadku, o którym mowa w § 85 ust. 7, żądanie zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni musi być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
2. W wypadku wskazanym § 85 ust. 7 nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółdzielni zwołuje Zarząd Spółdzielni w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania.
3. Jeżeli nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółdzielni nie zostanie zwołane w terminie, o którym mowa w ust. 2, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
4. Przedmiotem obrad nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni są sprawy wniesione przez podmiot żądający jego zwołania.
5. Uprawnieni do żądania zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w myśl § 85 ust. 7 mogą również żądać zamieszczenia określonych spraw w porządku jego obrad, pod warunkiem jednoczesnego zgłoszenia Zarządowi obu żądań. Żądający zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia zobowiązani są przedłożyć w siedzibie Spółdzielni projekty uchwał, pod rygorem ich pominięcia.
6. W przypadku wniesienia do porządku obrad nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni określonych spraw zgodnie z ust. 5, powinny one zostać zamieszczone w porządku obrad, który zostanie przekazany członkom Spółdzielni wraz z projektami uchwał.
7. Zasady zawiadamiania o nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni oraz przekazywania członkom projektów uchwał i informacji o porządku obrad określa § 86.

## § 88

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie.
2. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej czternaście dni przed terminem Walnego Zgromadzenia Spółdzielni lub jego pierwszej części oraz publikowane na stronie internetowej w części dostępnej jedynie członkom.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1 i ust. 2, w terminie do piętnastu dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia Spółdzielni lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej dziesięciu członków.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na trzy dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia Spółdzielni lub jego pierwszej części.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
6. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni, w gablotach na klatkach schodowych budynków oraz publikuje w internecie na stronie głównej Spółdzielni.

## § 89

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia Spółdzielni należy:
  - 1/ uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej,
  - 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 lustracyjnego 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 oraz likwidacji Spółdzielni,
  - 10/ rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
  - 11/ uchwalanie statutu Spółdzielni i jego zmian,
  - 12/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku oraz upoważnienie Zarządu Spółdzielni do podejmowania działań w tym zakresie,
  - 13/ wybór delegatów na zjazd Związku Rewizyjnego oraz innych organizacji, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
  - 14/ wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,



15/ uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni i Rady Nadzorczej,

### § 90

1. Walne Zgromadzenie Spółdzielni może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 86. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie Spółdzielni może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie Spółdzielni jest zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

### § 91

1. Obrady Walnego Zgromadzenia Spółdzielni otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny uprawniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie Spółdzielni spośród członków Spółdzielni wybiera Prezydium w składzie: przewodniczący, sekretarz i jeden lub dwóch członków.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.

### § 92

1. Walne Zgromadzenie Spółdzielni wybiera członków Rady Nadzorczej spośród członków Spółdzielni.
2. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Do Rady Nadzorczej nie mogą kandydować ani zostać w ważny sposób wybrane:
  - 1/ osoby będące pracownikami Spółdzielni,
  - 2/ osoby, które sprawowały mandat członka Rady przez ostatnie dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej,
  - 3/ pełnomocnicy osób fizycznych, pełnomocnicy członków niemających zdolności do czynności prawnych oraz pełnomocnicy członków z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych.

### § 93

Postanowienia § 84 mają zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości.

### § 94

1. Uchwałę uważa się za ważnie podjętą:
  - 1/ jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni,
  - 2/ jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni.
2. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów do Rady Nadzorczej oraz odwoływania członków Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. Na żądanie 1/5 piątej liczby członków obecnych na poszczególnych częściach Walnego

Zgromadzenia Spółdzielni zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

3. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób jawny.
4. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów z wyjątkiem uchwał wymagających kwalifikowanej większości głosów.
5. Kwalifikowana większość 2/3 głosów wymagana jest dla podjęcia uchwały:
  - 1/ o zmianie statutu Spółdzielni
  - 2/ w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej
  - 3/ w sprawie połączenia Spółdzielni
6. Kwalifikowana większość 3/4 głosów wymagana jest dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.
7. Zarząd jest obowiązany zgłosić uchwałę o zmianie statutu w ciągu trzydziestu dni od daty jej podjęcia do sądu rejestrowego, załączając dwa odpisy protokołu Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.
8. Zmiana statutu nie wywołuje skutków prawnych przed jej wpisaniem do Krajowego Rejestru Sądowego.

## § 95

1. W sprawach:
  - 1/ likwidacji Spółdzielni,
  - 2/ przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielnido podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
2. W sprawach:
  - 1/ zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
  - 2/ zbycia nieruchomościuchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni. Dla podjęcia uchwały wymagana jest większość kwalifikowana tj.: 3/4 głosów członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni.

## § 96

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
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 nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.

5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni 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. W przypadkach, w których ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia zawiadomienia członka listem poleconym o podjęciu uchwały, jej treści i związanych z tym uprawnieniami członka, w tym możliwości i trybie zaskarżenia uchwały.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

#### **§ 97**

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.
2. Protokoły Walnego Zgromadzenia Spółdzielni są jawne dla członków Spółdzielni, związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni przez dziesięć lat.
4. Przebieg Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięki i / lub obraz, o czym członkowie biorący udział w Walnym Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.
5. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni uchwalony przez to Zgromadzenie.

### **B. RADA NADZORCZA**

#### **§ 98**

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

#### **§ 99**

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie Spółdzielni spośród członków Spółdzielni. Rada Nadzorcza składa się z trzynastu osób.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, umocowana przez tą osobę prawną.
3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa trzy lata.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
5. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni.
6. Z chwilą nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
7. Członkiem Rady Nadzorczej nie może być osoba skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa przeciwko mieniu, obrotowi gospodarczemu, dokumentom i za przestępstwa karno – skarbowe, jak również działająca na szkodę Spółdzielni. Wybrany członek Rady winien niezwłocznie wystąpić do Krajowego Rejestru Karnego z zapytaniem czy jego dane osobowe są zgromadzone w Rejestrze Karnym. Koszty wystąpienia ponosi Spółdzielnia.
8. Członek Rady Nadzorczej obowiązany jest działać w interesie członków i dla dobra całej Spółdzielni oraz powinien odznaczać się wiedzą z problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.

#### **§ 100**

- 1 Wyborów do Rady Nadzorczej dokonuje się wg zasad określonych w § 84.
2. Kandydatem na członka Rady Nadzorczej jest członek zgłoszony bezpośrednio na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni.

### **§ 101**

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1/ odwołania członka Rady Nadzorczej większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni,
  - 2/ zrzeczenia się mandatu,
  - 3/ ustania członkostwa w Spółdzielni.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat przed upływem kadencji Walne Zgromadzenie Spółdzielni może dokonać wyboru — do końca kadencji Rady Nadzorczej — nowego członka Rady Nadzorczej.
4. W przypadku, gdy skład osobowy Rady Nadzorczej zmniejszy się poniżej quorum uchwałodawczego, wynoszącego co najmniej 2/3 liczby członków Rady Nadzorczej, Zarząd w terminie trzydziestu dni od powzięcia o tym wiadomości powinien zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółdzielni w celu uzupełnienia składu Rady Nadzorczej.

### **§ 102**

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1/ nadzór i kontrola działalności Zarządu,
  - 2/ uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
  - 3/ nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania poprzez 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.
  - 4/ podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 5/ podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
  - 6/ podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz do występowania z nich,
  - 7/ zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 8/ rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 9/ składanie Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i oceny sprawozdań finansowych,

- 10/ podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni w w/wym. czynnościach wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 11/ wybór audytora uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- 12/ ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie, w przypadku gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
- 13/ uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie wysokości opłat,
- 14/ uchwalanie zasad prowadzenia i finansowania inwestycji oraz jej przeznaczenia,
- 15/ współdziałanie z lustratorami przy przeprowadzania przez nich lustracji Spółdzielni,
- 16/ uchwalanie zasad dysponowania odzyskanymi mieszkaniami,
- 17/ rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od decyzji Zarządu,
- 18/ wybór, powoływanie i odwoływanie w formie uchwał członków Zarządu,
- 19/ zaliczanie członków Spółdzielni do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni,
- 20/ ustalanie ilości mandatów dla Rady Nadzorczej przypadających na poszczególne części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni,
- 21/ uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
- 22/ uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów c.c.w.u,
- 23/ uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- 24/ uchwalanie regulaminu postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo-usługowe,
- 25/ uchwalanie regulaminu przetargów na wykonanie usługi zewnętrznej,
- 26/ uchwalanie regulaminu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 27/ uchwalanie regulaminu porządku domowego,
- 28/ uchwalanie regulaminu w sprawie obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokalu oraz rozliczeń finansowych Spółdzielni z osobami zwalnającymi lokale,
- 29/ uchwalanie regulaminu Komitetu Domowego Mieszkańców,
- 30/ uchwalanie regulaminu gospodarki finansowej,
- 31/ uchwalanie regulaminu funduszu remontowego,
- 32/ uchwalanie regulaminu finansowania budowy garaży oraz ich użytkowania,
- 33/ uchwalanie regulaminu Zarządu Spółdzielni,
- 34/ uchwalanie regulaminów komisji Rady,

- 35/ uchwalanie innych regulaminów z wyjątkiem regulaminów zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia Spółdzielni lub Zarządu Spółdzielni w sprawach związanych ze stosunkiem pracy.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni zgodnie z regulaminem Rady Nadzorczej.
  3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni.

### **§ 103**

1. Pierwsze posiedzenie plenarne Rady Nadzorczej w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia Spółdzielni lub przewodniczący poszczególnych części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, na których Rada Nadzorcza została wybrana.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
3. Na pisemny wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu, przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca zobowiązani są zwołać posiedzenie plenarne Rady Nadzorczej w terminie dwóch tygodni od daty pisemnego zgłoszenia wniosku.
4. W sytuacji, gdy wniosek, o którym mowa w ust. 3 nie zostanie zrealizowany, uprawnionym do zwołania posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej jest Prezydium Rady Nadzorczej.
5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej, co najmniej na siedem dni przed posiedzeniem plenarnym Rady Nadzorczej.
6. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady.
7. W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inni zaproszeni goście.

### **§ 104**

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład, którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępcy, sekretarz. Zebrania Prezydium Rady Nadzorczej mogą być poszerzone o przewodniczących stałych komisji Rady Nadzorczej.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

### **§ 105**

Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.

### **§ 106**

1. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń i nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę.
2. Wysokość wynagrodzenia określa regulamin Rady Nadzorczej.

## § 107

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres jej działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni.

## C. ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

### § 108

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

### § 109

1. Zarząd Spółdzielni składa się z trzech osób: prezesa, wiceprezesa i członka.
2. Członków Zarządu, w tym prezesa wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza.
3. Z wybranymi członkami Zarządu Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu pracy.
4. Rada Nadzorcza może w każdym czasie odwołać członka Zarządu w głosowaniu tajnym. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Ponadto Walne Zgromadzenie Spółdzielni może odwołać członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
5. Odwołanie członka Zarządu lub zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy.

### § 110

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik w zakresie swojego pełnomocnictwa.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, składają w ten sposób, że pod pieczęcią Zarządu 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, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
5. Udzielenie pełnomocnictwa przez Zarząd, o którym mowa w ust. 4 wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej Spółdzielni.
6. Kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej jest prezes Spółdzielni, który jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu pracy, z wyłączeniem spraw określonych w § 118 ust. 1 pkt. 1-9, 12-18. Postanowienia te nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania decyzji w każdej sprawie dotyczącej działalności Spółdzielni.

### § 111

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub w statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1/ podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia członków do Spółdzielni,
  - 2/ zawieranie umów o budowę lokali,

- 3/ zawieranie z członkami Spółdzielni umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 4/ zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
  - 5/ zawieranie z członkami Spółdzielni umów o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w budynku wybudowanym na gruncie, do którego Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego,
  - 6/ zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
  - 7/ zawieranie umów najmu lokali i umów dzierżawy terenów,
  - 8/ określanie przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w nieruchomości Spółdzielni,
  - 9/ sporządzanie projektów planów gospodarczych,
  - 10/ prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 11/ zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
  - 12/ sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni,
  - 13/ udzielanie pełnomocnictw,
  - 14/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia Spółdzielni,
  - 15/ zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań w ramach posiadanych upoważnień określonych przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni,
  - 16/ współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami,
  - 17/ ustalanie wysokości opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże, zgodnie z zasadami uchwalonymi przez Radę Nadzorczą,
  - 18/ uchwalanie regulaminów, z wyjątkiem regulaminów zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia Spółdzielni i Rady Nadzorczej.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni.
  3. Zarząd zobowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni informację o realizacji wniosków polustracyjnych.
  4. Zarząd zobowiązany jest wydać każdemu członkowi Spółdzielni na jego żądanie odpis obowiązującego statutu oraz wydane na jego podstawie regulaminu.
  5. Zarząd zobowiązany jest wydać każdemu członkowi Spółdzielni na jego żądanie i koszt, kopii lub odpisu:
    - 1/ uchwał organów spółdzielni, z zastrzeżeniem § 10 ust. 9,
    - 2/ protokołów obrad organów Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 10 ust. 9,
    - 3/ protokołów lustracji wraz z listem polustracyjnym,
    - 4/ rocznych sprawozdań finansowych wraz z opinią biegłego rewidenta,



- 5/ faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem § 10 ust. 5.
6. Zarząd zobowiązany jest zamieścić w internecie na stronie głównej Spółdzielni statut i przyjęte na jego podstawie regulaminy.
  7. Zarząd zobowiązany jest niezwłocznie publikować na stronie internetowej Spółdzielni w części dostępnej jedynie członkom uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły z lustracji wraz z listami polustracyjnymi i roczne sprawozdania finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta.
  8. Informacja o ich publikacji każdorazowo powinna być zamieszczana na stronie głównej Spółdzielni. Uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni publikowane są z zastrzeżeniem § 16 ust. 9.
  9. Zarząd zobowiązany jest publikować w internecie na stronie głównej Spółdzielni zawiadomienia o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni lub jego części, co najmniej dwadzieścia jeden dni przed terminem posiedzenia.
  10. Zarząd ma obowiązek opublikowania na stronie internetowej Spółdzielni, w części dostępnej jedynie członkom, rocznego sprawozdania z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta oraz wszystkich innych sprawozdań i projektów uchwał przygotowanych w związku z Walnym Zgromadzeniem Spółdzielni co najmniej dwadzieścia jeden dni przed terminem posiedzenia. Informacja o tej publikacji powinna znaleźć się w internecie na stronie głównej Spółdzielni.
  11. Zarząd zobowiązany jest opublikować na stronie internetowej Spółdzielni, w części dostępnej jedynie członkom, żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni oraz projekty uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań co najmniej czternaście dni przed terminem posiedzenia. Informacja o tej publikacji powinna znaleźć się w internecie na stronie

## **§ 112**

Szczegółowy tryb pracy Zarządu określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **D. POSTANOWIENIA WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU**

### **§ 113**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.

### **§ 114**

1. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
2. Naruszenie zakazu konkurencyjności stanowi podstawę do odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
3. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 1 i 2 Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.

4. W przypadku określonym w ust. 3 Rada Nadzorcza może żądać zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, a jeżeli nie zachodzi taka konieczność zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółdzielni rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

#### § 115

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

#### § 116

Członek Zarządu i Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną zaniechaniem bądź działaniem sprzecznym z postanowieniami statutu.

### **E. PODZIAŁ WALNEGO ZGROMADZENIA SPÓŁDZIELNI NA CZĘŚCI**

#### § 117

1. Ponieważ liczba członków Spółdzielni przekracza pięćset osób, Walne Zgromadzenie Spółdzielni może obradować z podziałem na części.
2. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia Spółdzielni uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikającą z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości.

#### § 118

1. Walne Zgromadzenie Spółdzielni jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.
2. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.

#### § 119

1. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.
2. Poszczególne części Walnego Zgromadzenia zwołuje Zarząd, co najmniej raz w roku, w terminie do dnia 30 czerwca, zawiadamiając członków danej części w trybie określonym w § 86.
3. Poszczególne części Walnego Zgromadzenia są zwoływane przez Zarząd Spółdzielni również na żądanie co najmniej 1/10 członków Spółdzielni, niezależnie od przynależności do konkretnej części Walnego Zgromadzenia oraz na żądanie Rady Nadzorczej. Żądanie musi być wniesione na piśmie z podaniem celu zebrania. W tym przypadku Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie Spółdzielni w terminie czterech tygodni od dnia otrzymania wniosku.
4. Każdy członek Spółdzielni uczestniczy w Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni tylko w ramach jednej grupy i przysługuje mu tylko jeden głos.

#### § 120

Tryb obradowania i podejmowania uchwał w ramach poszczególnych części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni określa regulamin obrad uchwalony przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni.

## **ROZDZIAŁ XII**

## **GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

### **§ 121**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego na podstawie rocznych planów gospodarczo-finansowych, przy zapewnieniu korzyści swoim członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość w oparciu o ustawę o rachunkowości i politykę rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni.

### **§ 122**

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1/ ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 59,
  - 2/ ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

### **§ 123**

1. Ilekroć w niniejszym statucie jest mowa o nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni rozumie się przez to będące własnością Spółdzielni:
  - 1/ nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach mieszkalnych służące do prowadzenia działalności administracyjnej i handlowo-usługowej,
  - 2/ nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu związane z funkcjonowaniem osiedla,
  - 3/ nieruchomości niezabudowane.

### **§ 124**

1. Zasadniczymi funduszami własnymi Spółdzielni są:
  - 1/ fundusz udziałowy,
  - 2/ fundusz zasobowy,
  - 3/ fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami o których mowa w ust. 1 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
3. Ponadto Spółdzielnia tworzy fundusze celowe:
  - 1/ fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
  - 2/ zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
4. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze celowe, na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
6. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami celowymi określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

### **§ 125**

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Wpływy z danej nieruchomości na fundusz remontowy mogą być przeznaczone na remonty innych nieruchomości.
3. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, zgodnie z zasadami określonymi w Regulaminie funduszu remontowego.
4. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków, właścicieli niebędących członkami oraz osób niebędących członkami Spółdzielni.

#### **§ 126**

1. 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 Spółdzielni.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

#### **§ 127**

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości 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.

#### **§ 128**

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
2. Jednostką rozliczeniową kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz konserwacji jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.
3. Wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi poszczególnych nieruchomości ustalony na koniec roku obrotowego rozliczany jest w roku następnym.
4. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości określa regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali.

#### **§ 129**

1. Spółdzielnia rozlicza działalność w sposób następujący:
  - 1/ działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi tzn. różnica między kosztami a przychodami operacyjnymi łącznie z pozostałymi kosztami i przychodami operacyjnymi, kosztami i przychodami finansowymi stanowi rozliczenie międzyokresowe.
  - 2/ pozostałą działalność Spółdzielni rozlicza się ustalając nadwyżkę bilansową (stratę) brutto.

2. Koszty związane z zasobami, o których mowa w § 122 stanowią koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowią opłaty eksploatacyjne i czynsze.

### **§ 130**

1. Nadwyżka bilansowa brutto z pozostałej działalności po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych stanowi zysk netto.
2. Nadwyżka bilansowa netto podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia określającej kierunki i kwoty podziału.

Projekt podziału nadwyżki bilansowej, ze szczególnym uwzględnieniem funduszu remontowego Zarząd przedstawia Walnemu Zgromadzeniu.

3. Nadwyżka bilansowa netto może zostać przeznaczona na:

- 1/ eksploatację zasobów mieszkaniowych,
- 2/ zasilenie funduszu remontowego,
- 3/ zasilenie funduszu zasobowego.

### **§ 131**

1. Strata brutto po zwiększeniu o obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych stanowi stratę netto.
2. Stratę netto na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy z funduszu udziałowego i innych funduszy własnych Spółdzielni.

### **§ 132**

1. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której będą przeznaczone środki finansowe pochodzące z tego kredytu. Dla skuteczności powyższej czynności wymagana jest pisemna zgoda większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.
2. Dopuszcza się czasowe angażowanie wolnych środków pieniężnych na finansowanie wydatków związanych z planowanymi inwestycjami Spółdzielni.

### **§ 133**

Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu zgodnie z zapisami w ustawie o rachunkowości.

### **§ 134**

Roczne sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym Spółdzielni i sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta, o ile zostało zlecone badanie zostają wyłożone w siedzibie Spółdzielni na dwadzieścia jeden dni przed Walnym Zgromadzeniem Spółdzielni i jednocześnie opublikowane na stronie internetowej Spółdzielni, w części dostępnej jedynie członkom, przy czym informacja o tej publikacji zostaje podana w części ogólnodostępnej.

### **§ 135**

1. W nieuregulowanych w statucie sprawach dotyczących gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości obowiązują odpowiednie przepisy ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy o rachunkowości oraz innych ustaw.
2. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni.

## **ROZDZIAŁ XII**

### **KOMITETY DOMOWE**

#### **§ 136**

1. W Spółdzielni mogą działać Komitety Domowe Mieszkańców.
2. Zasady tworzenia oraz działania Komitetów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **ROZDZIAŁ XIII**

### **LUSTRACJA**

#### **§ 137**

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

#### **§ 138**

1. Lustrator obowiązany jest zawiadomić Radę Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni o rozpoczęciu lustracji. Członkowie Rady Nadzorczej uprawnieni są do uczestniczenia w lustracji.
2. Lustrator uprawniony jest do przeglądania ksiąg i wszelkich dokumentów podczas lustracji Spółdzielni oraz bezpośredniego sprawdzania jej stanu majątkowego, a organy Spółdzielni i jej pracownicy obowiązani są do udzielania mu żądanych wyjaśnień i wszelkiej pomocy.

#### **§ 139**

1. Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który przedkłada Radzie Nadzorczej i Zarządowi Spółdzielni.
2. Protokół sporządzony przez lustratora ma moc dokumentu urzędowego.
3. Na podstawie protokołu z lustracji przeprowadzający ją związek rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza opracowuje wnioski polustracyjne i przekazuje je Zarządowi i Radzie Nadzorczej.
4. Zarząd zobowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni informację o realizacji wniosków polustracyjnych.
5. Zarząd zobowiązany jest zamieścić na stronie internetowej w części dostępnej jedynie członkom, a także na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu w siedzibie Spółdzielni protokół z lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.
6. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni.
7. Szczegółowe przepisy dotyczące lustracji Spółdzielni regulują przepisy ustawy Prawo spółdzielcze.

## **ROZDZIAŁ XIV**

### **LIKWIDACJA, ŁĄCZENIE, PODZIAŁ I UPADŁOŚĆ SPÓŁDZIELNI**

#### **§ 140**

Likwidację, łączenie, podział i upadłość Spółdzielni określają przepisy ustawy Prawo spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## **ROZDZIAŁ XV**

### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

#### **§ 141**

1. Niniejszy statut został zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie Członków S. M. „Centrum” uchwałą nr 17/2018 w dniu 01.06.2018 r.
2. Walne Zgromadzenie Członków uchyla dotychczas obowiązujący statut Spółdzielni przyjęty przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 25.03.2017 r.

Sekretarz WZCz

Przewodniczący WZCz

Krzysztof Glondys

Witold Gaberle

*Zarząd Spółdzielni*

---