

## **ROZDZIAŁ I**

### **POSTANOWIENIA OGÓLNE**

#### **§ 1**

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kurdwanów Nowy” w Krakowie.
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kurdwanów Nowy” w Krakowie, zwana dalej „Spółdzielnią”, działa na podstawie przepisów:
  - a) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych /jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami/,
  - b) ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze /jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami/,
  - c) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /jedn. tekst: Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami/,
  - d) ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali /jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami/,
  - e) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /jedn. tekst: Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późniejszymi zmianami/,
  - f) innych ustaw oraz postanowień niniejszego statutu.

#### **§ 2**

1. Siedzibą Spółdzielni jest Kraków.
2. Terenem działania Spółdzielni jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Spółdzielnia może się zrzeszać w związkach spółdzielczych oraz przystępować do innych organizacji społecznych.

#### **§ 3**

1. Celem spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych albo lokali o innym przeznaczeniu, a także zaspokajanie potrzeb gospodarczych, społecznych, oświatowych i kulturalnych osób zamieszkujących w nieruchomościach zarządzanych przez spółdzielnię.
2. Przedmiotem działalności spółdzielni jest:
  - a) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
  - b) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
  - c) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
  - d) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
  - e) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,

- f) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- g) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni,
- h) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni, nabytymi na podstawie ustawy,
- i) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia członków spółdzielni, na podstawie umowy zawartej z właścicielem (właścicielami) tych nieruchomości,
- j) wydzierżawianie gruntów będących w użytkowaniu wieczystym spółdzielni,
- k) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

#### § 4

1. Dla realizacji celów i zadań określonych w § 3 spółdzielni:
  - 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
  - 2) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
  - 3) zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie członków spółdzielni oraz nieruchomościami oddanymi jej w zarząd na podstawie umowy zawartej z właścicielami tych nieruchomości,
  - 4) prowadzi osiedlowy dom kultury,
  - 5) podejmuje działania zmierzające do zapewnienia członkom oraz ich rodzinom bezpiecznego zamieszkiwania i przebywania na terenach i w obiektach należących do Spółdzielni,
  - 6) prowadzi działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania spółdzielni, określonego w § 3 ust. 1 statutu, a w szczególności:
    - a) prowadzi działalność produkcyjną, usługową, handlową (w tym także handel artykułami spożywczymi) i gastronomiczną, w interesie swoich członków,
    - b) tworzy organizacje gospodarcze lub przystępuje do takich organizacji.
2. Decyzję o prowadzeniu przez spółdzielnię działalności gospodarczej przewidzianej w ust. 1 pkt 6 lit. a) oraz o utworzeniu organizacji gospodarczych lub przystąpieniu do takich organizacji podejmuje Walne Zgromadzenie.

#### § 5

Ilekróć w niniejszym statucie jest mowa, bez bliższego określenia, o:

- 1) „spółdzielni” – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „Kurdwanów Nowy” w Krakowie;
- 2) „statucie” – rozumie się przez to niniejszy Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” w Krakowie;
- 3) „Zarządzie” – rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” w Krakowie;
- 4) „Radzie” – rozumie się przez to Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” w Krakowie;
- 5) „członku” – rozumie się przez to członka Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” w Krakowie;
- 6) „ustawie” – rozumie się przez to ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych /jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami/;
- 7) „lokalu” – rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy powołanej w § 1 ust. 2 lit. d) statutu;

- 8) „lokalu o innym przeznaczeniu” – rozumie się przez to lokal użytkowy lub garaż;
- 9) „spółdzielczych prawach do lokali” – rozumie się przez to spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych lub spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
- 10) „wartości rynkowej lokalu” – rozumie się przez to wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie przepisów Działu IV Rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. – gospodarce nieruchomościami /jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 z późniejszymi zmianami /.
- 11) „Prawie spółdzielczym” – rozumie się przez to ustawę z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze /jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami/.
- 12) „ekspektatywie” – rozumie się przez to powstające z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu roszczenie członka spółdzielni o ustanowienie odrębnej własności lokalu („ekspektatywa odrębnej własności lokalu”).
- 13) „osobie bliskiej” – rozumie się przez to zstępnego, wstępnego, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
- 14) „użytkownika lokalu” – rozumie się przez to osobę faktycznie korzystającą z lokalu na podstawie przysługującego jej tytułu prawnego do lokalu lub w charakterze domownika osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu, albo zajmującą lokal bez tytułu prawnego.
- 15) „powierzchni użytkowej lokalu” – rozumie się przez to powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu lub gospodarczym potrzebom użytkownika lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Do powierzchni użytkowej lokalu nie wlicza się powierzchni pomieszczeń przynależnych (piwnic, garaży, komórki), a także powierzchni balkonów, tarasów i loggii oraz antresoli, szaf i schowków w ścianach.

## **ROZDZIAŁ II**

### **CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI**

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

##### **§ 6**

1. Członkami spółdzielni mogą być osoby fizyczne i osoby prawne, jeżeli odpowiadają wymaganiom statutu.
2. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, a w szczególności:

- a) osoba pełnoletnia, mająca pełną zdolność do czynności prawnych,
  - b) osoba pełnoletnia, ubezwłasnowolniona całkowicie lub częściowo,
  - c) osoba małoletnia.
3. Członkami spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.
  4. Członkiem spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

#### § 7

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

#### § 8

1. Osoba ubiegająca się o przyjęcie w poczet członków spółdzielni składa deklarację w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

2. W imieniu osoby fizycznej nie mającej pełnej zdolności do czynności prawnych, deklarację członkowską składa jej przedstawiciel ustawowy (rodzice, opiekun, kurator).
3. Deklaracja powinna zawierać imię, nazwisko, adres i PESEL przystępującego – a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę, siedzibę i numer w Krajowym Rejestrze Sądowym, ilość zadeklarowanych udziałów, wskazanie czy przystępujący ubiega się o ustanowienie prawa do lokalu, określenie rodzaju prawa do tego lokalu oraz dane dotyczące wkładu.
4. Przystępujący do spółdzielni w związku z ubieganiem się o zawarcie umowy o budowę lokalu, składa nadto pisemny wniosek w tej sprawie.

#### § 9

1. O przyjęciu w poczet członków decyduje Zarząd.
2. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
3. Zmiany danych zawartych w deklaracji powinny być dokonywane w formie pisemnej pod rygorem nieważności, a zmiany dotyczące zadeklarowanych udziałów lub wkładu stwierdzone w sposób określony w ust. 1.

#### § 10

Zarząd spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający dane przewidziane w art. 30 Prawa Spółdzielczego. Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

#### § 11

1. Uchwałę w sprawie przyjęcia w poczet członków Zarząd obowiązany jest podjąć w ciągu 3 miesięcy, a co do osób o których mowa w § 7 statutu – w ciągu 1 miesiąca od złożenia deklaracji.
2. Osobę, która złożyła deklarację, należy zawiadomić o treści uchwały Zarządu w ciągu 2 tygodni od jej podjęcia. Zawiadomienia o odmowie przyjęcia w poczet członków powinny zawierać uzasadnienie i pouczenie o treści ust. 3.
3. Osoba, której odmówiono przyjęcia w poczet członków może w ciągu 2 tygodni od otrzymania zawiadomienia o odmowie wnieść odwołanie do Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza obowiązana jest rozpatrzyć to odwołanie w ciągu 3 miesięcy od jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej kończy postępowanie przed organami spółdzielni. Postanowienia ust. 2 dotyczące zawiadomienia o treści uchwały i jej uzasadnienia stosuje się odpowiednio.

### **B. Wpisowe i udziały.**

#### § 12

1. Wpisowe wynosi 10 % a udział 20 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, ustalanego na podstawie ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę /Dz.U. Nr 200, poz. 1679 z późn. zm./, obowiązującego w miesiącu, w którym osoba ubiegająca się o członkostwo spółdzielni złożyła deklarację.
2. Osoba ubiegająca się o lokal mieszkalny, współmałżonek członka spółdzielni, osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz właściciel lokalu mieszkalnego niebędący członkiem

- spółdzielni, w przypadku ubiegania się o członkostwo spółdzielni, obowiązani są wnieść do spółdzielni jeden udział.
3. Osoba ubiegająca się o lokal użytkowy, osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego oraz właściciel lokalu użytkowego niebędący członkiem spółdzielni, w przypadku ubiegania się o członkostwo spółdzielni, obowiązani są wnieść do spółdzielni co najmniej 10 udziałów.
  4. Osoba ubiegająca się o garaż, w przypadku ubiegania się o członkostwo spółdzielni, obowiązana jest wnieść do spółdzielni co najmniej 3 udziały.
  5. W przypadku nabycia prawa do kolejnego lokalu członek zobowiązany jest do zadeklarowania i wniesienia z tego tytułu udziałów w wysokości obowiązującej w dniu zadeklarowania dodatkowych udziałów. Udziały z każdego tytułu wymienionego w ust. 2 - 4 wnoszone są oddzielnie i nie podlegają kumulacji.
  6. Zmiany wysokości udziału lub wpisowego obowiązują osoby przyjmowane do spółdzielni po dniu zarejestrowania zmiany statutu w Krajowym Rejestrze Sądowym, a także członków spółdzielni wnoszących po tym dniu udziały w przypadku nabycia praw do kolejnych lokali, natomiast nie obowiązują członków przyjętych do spółdzielni przed rejestracją zmian statutu.
  7. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek obowiązany jest wpłacić w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Osoba ubiegająca się o ustanowienie na jej rzecz spółdzielczego prawa do kolejnego lokalu w spółdzielni, obowiązana jest wpłacić dodatkowe udziały w dniu zadeklarowania ich wpłaty. Nie wpłacenie wpisowego i udziału w tym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków lub odmowę ustanowienia na rzecz członka prawa do kolejnego lokalu.

### § 13

1. W razie ustania członkostwa Spółdzielnia zwraca udział osobie uprawnionej. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
2. Udział byłego członka wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do spółdzielni.

## C. Prawa i obowiązki członków.

### § 14

1. Członkowi spółdzielni przysługują uprawnienia wynikające z postanowień statutu oraz z przepisów ustawy i Prawa spółdzielczego.
2. Członek spółdzielni uprawniony jest w szczególności do:
  - 1/ wybierania i bycia wybieranym do organów spółdzielni, z wyłączeniem członków, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych,
  - 2/ ubiegania się o zawarcie ze spółdzielnią umów:
    - a) o budowę lokalu,
    - b) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
    - c) o ustanowienie odrębnej własności lokalu,na warunkach określonych w niniejszym statucie i w ustawie,
  - 3/ ubiegania się o zawarcie ze spółdzielnią umowy przeniesienia własności lokalu, jeżeli przysługuje mu do tego lokalu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub garażu,

- 4/ kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat za używanie lokali,
  - 5/ korzystania z wszelkich urządzeń i usług spółdzielni osobiście a także przez członków rodziny i osoby wspólnie zamieszkałe,
  - 6/ zaznajomienia się z rejestrem członków,
  - 7/ otrzymania od spółdzielni odpisu statutu i obowiązujących w spółdzielni regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi.
  - 8/ brania czynnego udziału w życiu spółdzielni, zgłaszania wniosków w sprawach związanych z realizacją przez spółdzielnię jej zadań i domagania się rozpatrzenia tych wniosków przez właściwe organy spółdzielni,
  - 9/ dochodzenia swoich uprawnień w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i na drodze sądowej.
3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.
  4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi w szczególności wówczas, gdy umowy te zawierają dane podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz.U. z 2002 r. Nr 101 poz. 926 z późn. zm.) lub informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa (osoby trzeciej) – zgodnie z art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (t.j. Dz.U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 z późn. zm.), o ile przedsiębiorca ten zastrzegł poufność informacji zamieszczonych w umowie.
  5. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do Sądu Rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
  6. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt 7, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.

## § 15

1. Członek spółdzielni jest obowiązany:
  - 1/ przestrzegać postanowień statutu, regulaminów wydanych na jego podstawie i innych uchwał organów Spółdzielni,
  - 2/ wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały, a jeżeli ubiega się o zawarcie ze spółdzielnią umowy o budowę lokalu lub o ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu – także wkład mieszkaniowy lub budowlany w wymaganej wysokości,
  - 3/ regularnie uiszczać opłaty za używanie należących do niego lokali w wysokości określonej przez spółdzielnię, a w przypadku gdy część wkładu budowlanego lub mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu – uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal,
  - 4/ zawiadamiać spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji i we wniosku złożonym w związku z ubieganiem się o zawarcie umowy o budowę lokalu,

- 5/ przestrzegać regulaminu porządku domowego uchwalonego przez Radę Nadzorczą,
  - 6/ uczestniczyć w pokrywaniu strat spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
  - 7/ utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
  - 8/ zawiadamiac spółdzielnię o zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu,
  - 9/ zawiadomić spółdzielnię o wynajmowaniu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu mieszkalnego, jeżeli miałyby ono wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni,
  - 10/ udostępnić niezwłocznie lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
  - 11/ udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - 12/ po wcześniejszym uzgodnieniu terminu udostępnić lokal w celu zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni,
  - 13/ udostępnić lokal w celu kontroli sprawności technicznej zainstalowanych w tym lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz dokonania odczytu wskazań tych urządzeń,
  - 14/ udostępnić lokal w celu sporządzenia audytu energetycznego oraz wykonania innych oględzin lub ekspertyz, których obowiązek sporządzenia nakładają na spółdzielnię odrębne przepisy.
2. Postanowienia ust. 1 pkt. 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13 i 14 stosuje się odpowiednio do użytkownika lokalu nie będącego członkiem spółdzielni.

#### **D. Ustanie członkostwa.**

##### **§ 16**

Członkostwo spółdzielni ustaje w razie:

- 1/ wystąpienia członka ze spółdzielni,
- 2/ wykluczenia członka ze spółdzielni,
- 3/ wykreślenia z rejestru członków spółdzielni,
- 4/ śmierci członka spółdzielni,
- 5/ ustania osoby prawnej,
- 6/ wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

##### **§ 17**

Członek może w każdym czasie wystąpić ze spółdzielni, składając oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa. Wypowiedzenie powinno być złożone w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym oświadczenie o wypowiedzeniu zostało złożone. Za dzień wystąpienia uważa się pierwszy dzień po upływie terminu wypowiedzenia.

##### **§ 18**

1. Członek może być wykluczony ze spółdzielni w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w spółdzielni nie da się



pogodzić z postanowieniami statutu lub dobrymi obyczajami, o ile dążenia spółdzielni do zmiany postępowania członka okazały się bezskuteczne.

2. Przyczyną wykluczenia może być w szczególności:
  - 1) uporczywe uchylanie się od wykonywania zobowiązań finansowych wobec spółdzielni, a w szczególności zaleganie z opłatami za używanie należących do niego lokali lub z pokrywaniem zobowiązań spółdzielni z innych tytułów,
  - 2) poważne lub uporczywe naruszanie spokoju, porządku domowego lub niszczenie zajmowanego lokalu spółdzielczego albo innego mienia spółdzielni przez członka lub osoby z nim zamieszkujące,
  - 3) poważne lub uporczywe naruszanie postanowień statutu lub opartych na nim regulaminów i uchwał organów spółdzielni,
  - 4) naganne działanie na szkodę interesu spółdzielni,
  - 5) wprowadzenie spółdzielni w błąd w celu nabycia lub zwiększenia określonych uprawnień albo uniknięcia zobowiązań finansowych,
  - 6) nie powiadomienie Spółdzielni o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie całości lub części lokalu mieszkalnego do którego przysługuje mu spółdzielcze prawo do lokalu, jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu ma wpływ na wysokość opłat,
  - 7) wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie bez zgody spółdzielni całości lub części lokalu mieszkalnego, do którego przysługuje mu spółdzielcze prawo do lokalu, a wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie łączy się ze zmianą sposobu korzystania z lokalu mieszkalnego lub przeznaczenia tego lokalu bądź jego części.

## § 19

1. Członek może być wykreślony z rejestru członków spółdzielni jeżeli z przyczyn przez niego niezawinionych nie wykonuje obowiązków statutowych.
2. Przyczyną wykreślenia może być w szczególności:
  - 1) nie wpłacenie w terminie wpisowego lub udziału,
  - 2) utrata przez członka na mocy wyroku sądowego lub wyzbycie się na podstawie umowy, prawa do zajmowanego dotychczas lokalu mieszkalnego albo lokalu o innym przeznaczeniu wraz z prawem do wkładu członkowskiego wniesionego na ten lokal, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w spółdzielni,
  - 3) nie wniesienie w terminie wkładu mieszkaniowego lub zaliczki na wkład budowlany,
  - 4) utrata w postępowaniu egzekucyjnym prawa do lokalu lub wkładu budowlanego i nie uzupełnienie wkładu w terminie zakreślonym przez spółdzielnię,
  - 5) rozwiązanie z członkiem umowy o budowę lokalu, jeżeli nie złożył on rezygnacji z członkostwa,
  - 6) utrata przez współmałżonka członka prawa do lokalu lub ustanie członkostwa z przyczyn innych niż śmierć, jeżeli członek uzyskał członkostwo na prawach współmałżonka,
  - 7) nie wywiązywanie się ze zobowiązań finansowych wobec spółdzielni, a w szczególności zaleganie z opłatami za używanie należących do niego lokali lub z pokrywaniem zobowiązań spółdzielni z innych tytułów, jeżeli z uwagi na ustaloną sytuację rodzinną i majątkową nie można mu przypisać winy,
  - 8) wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, naruszanie spokoju albo niszczenie mienia spółdzielni, co czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali – jeżeli z uwagi na wiek lub stan umysłu nie można mu przypisać winy,

- 9) wydzielenie się danej nieruchomości wspólnej ze spółdzielni na skutek utworzenia Wspólnoty Mieszkaniowej.

#### **§ 20**

1. Jeżeli przyczyną wykluczenia ze spółdzielni lub wykreślenia z rejestru członków, o której mowa w § 18 ust. 2 pkt 1 lub w § 19 ust. 2 pkt 7 Statutu, ma być zaleganie z opłatami za używanie należącego do członka lokalu, podjęcie uchwały o wykluczeniu lub wykreśleniu może nastąpić wyłącznie w przypadku zalegania przez członka z opłatami za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności (miesiące).
2. Przed skierowaniem do Rady Nadzorczej wniosku o wykluczenie lub wykreślenie członka ze spółdzielni z przyczyn określonych w ust. 1, Zarząd obowiązany jest do uprzedzenia członka na piśmie o zamiarze wykluczenia lub wykreślenia go ze spółdzielni i do wyznaczenia mu dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności za używanie lokalu.

#### **§ 21**

1. W terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, osoby którym przysługiwało spółdzielcze prawo do tego lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia tego lokalu.
2. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu o innym przeznaczeniu, o ile statut nie stanowi inaczej.

#### **§ 22**

1. Uchwałę w sprawie wykluczenia lub wykreślenia podejmuje Rada Nadzorcza po wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka spółdzielni. Zainteresowany członek powinien być zawiadomiony o czasie i miejscu posiedzenia Rady Nadzorczej przynajmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia, na którym będzie rozpatrywany wniosek o jego wykluczenie lub wykreślenie.
2. Nieusprawiedliwione niestawiennictwo zainteresowanego członka nie wstrzymuje rozpatrzenia sprawy, jeżeli został on zawiadomiony w sposób określony w ust. 4. Dotyczy to również sytuacji, w której zawiadomienie nie mogło być doręczone, ponieważ członek nie zawiadomił spółdzielni o zmianie adresu.
3. Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu albo wykluczeniu ze spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierowała się Rada uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w statucie.
4. Zawiadomienie o wykreśleniu albo wykluczeniu ze spółdzielni doręcza się członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym. Zawiadomienie zwrócone z powodu odmowy przyjęcia przesyłki, nie podjęcia przesyłki awizowanej przez pocztę lub niezgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu, ma moc prawną doręczenia.
5. Członek spółdzielni ma prawo:
  - 1) odwołać się od uchwały Rady Nadzorczej o wykluczeniu albo wykreśleniu ze spółdzielni do Walnego Zgromadzenia, w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o podjęciu uchwały, albo

- 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem. Przepisy art. 42 Prawa spółdzielczego stosuje się odpowiednio.
6. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało doręczone spółdzielni przynajmniej na 30 dni przed terminem Zebrania, nie później jednak niż w ciągu dwunastu miesięcy od dnia wniesienia odwołania.
7. W wypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust. 5 pkt 1), członek spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być powiadomiony na piśmie na 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Jeżeli odwołujący się, który zostanie prawidłowo powiadomiony o terminie Walnego Zgromadzenia, nie przybędzie na posiedzenie, wówczas zebranie może rozpatrzyć odwołanie bez jego udziału. Postanowienia ust. 2 stosuje się odpowiednio.
8. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust. 5 pkt 2), biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
9. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
  - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia,
  - 2) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
  - 3) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

### § 23

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia zgonu.
2. Osobę prawną będącą członkiem spółdzielni skreśla się ze skutkiem od dnia jej wykreślenia z rejestru sądowego.

### § 24

1. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
  - 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
  - 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczaniem opłat, o których mowa w § 107 statutu, za 6 miesięcy.
2. W wypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 1, wobec jednego albo obojga małżonków.
3. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy - Prawo spółdzielcze o uchwale o wykluczeniu członka ze spółdzielni.
4. Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 1 i 2, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w spółdzielni.

## **E. Postępowanie wewnętrzzspółdzielcze.**

### **§ 25**

1. Wniosek członka, złożony w sprawach między członkiem a spółdzielnią, powinien być rozpatrzony w ciągu 1 miesiąca.
2. Jeżeli rozpatrzenie wniosku w tym terminie nie jest możliwe, Zarząd obowiązany jest zawiadomić o tym zainteresowanego członka, wskazując jednocześnie termin, w którym wniosek zostanie rozpatrzony. Termin ten nie może być dłuższy niż miesiąc.

### **§ 26**

1. O sposobie załatwienia wniosku członek powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 2 tygodni od jego rozpatrzenia przez Zarząd.
2. Pismo zawiadamiające o negatywnym załatwieniu wniosku powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o treści § 28 statutu i o skutkach nie zachowania określonego tam terminu.
3. Uchwały organów spółdzielni, których doręczenie przewiduje statut, powinny być doręczone za potwierdzeniem odbioru, z zastrzeżeniem postanowień § 27 ust. 2 – 4 statutu.

### **§ 27**

1. Spółdzielnia doręcza członkowi pisma pod adres zamieszkania lub adres do korespondencji ostatnio wskazany przez niego w aktach członkowskich.
2. Doręczeń pod adres położony w zasobach mieszkaniowych spółdzielni dokonuje się za pośrednictwem pracownika firmy sprzątającej lub pracownika spółdzielni. Doręczenie winno zostać potwierdzone przez członka spółdzielni lub wspólnie z nim zamieszkującego dorosłego członka rodziny.
3. Jeżeli nie nastąpiło doręczenie pisma członkowi spółdzielni w sposób bezpośredni, o którym mowa w ust. 2, albo członek wskazał adres zamieszkania lub adres do korespondencji położony poza zasobami mieszkaniowymi spółdzielni, pismo wysyła się przesyłką poleconą za potwierdzeniem odbioru. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu, odmowy przyjęcia przesyłki poleconej lub nie podjęcia przesyłki awizowanej przez operatora publicznego, uważa się za doręczone prawidłowo. W takim przypadku za dzień doręczenia uznaje się dzień zwrotu przesyłki przez operatora publicznego.
4. Członek spółdzielni może złożyć pisemne oświadczenie, upoważniające spółdzielnię do doręczania mu korespondencji bezpośrednio do skrzynki pocztowej przypisanej do jego lokalu, ze skutkiem prawnym doręczenia. Członek spółdzielni może również złożyć pisemne oświadczenie, upoważniające spółdzielnię do przesyłania korespondencji drogą elektroniczną na wskazany przez siebie adres email, ze skutkiem prawnym doręczenia. W takim przypadku za dzień doręczenia uznaje się dzień umieszczenia przesyłki w skrzynce pocztowej lub dzień wysłania korespondencji drogą elektroniczną z serwera spółdzielni.
5. W odniesieniu do osób, które złożyły jedno z oświadczeń przewidzianych w ust. 4, nie stosuje się trybu doręczania pism, przewidzianego w ust. 2 i 3. Wzór oświadczeń ustali Zarząd i umieści na stronie internetowej spółdzielni. W razie powzięcia wątpliwości,

czy oświadczenie przekazane do spółdzielni pochodzi od osoby, na której nazwisko opiewa, Zarząd może wezwać tę osobę do złożenia podpisu pod oświadczeniem w obecności pracownika spółdzielni albo dostarczenia oświadczenia z podpisem uwierzytelnionym przez notariusza.

6. Korespondencję zawierającą oświadczenia organów statutowych spółdzielni w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka ze spółdzielni albo w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, należy doręczać w sposób określony w ust. 2 i 3, nawet w sytuacji, gdy członek spółdzielni złożył jedno z oświadczeń, o których mowa w ust. 4.

#### § 28

1. Członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 2 tygodni od zawiadomienia go o stanowisku Zarządu w sposób określony w § 27 statutu.
2. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu 3 miesięcy od jego wniesienia.
3. Zainteresowany członek powinien być zawiadomiony o czasie i miejscu posiedzenia Rady Nadzorczej przynajmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia, na którym będzie rozpatrywane jego odwołanie.
4. Nieusprawiedliwione niestawiennictwo zainteresowanego członka nie tamuje rozpatrzenia sprawy, jeżeli został on zawiadomiony w sposób określony w ust. 3. To samo dotyczy sytuacji, w której zawiadomienie nie mogło być doręczone, ponieważ członek nie zawiadomił spółdzielni o zmianie adresu.
5. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis tej uchwały doręcza się zainteresowanemu członkowi w ciągu 2 tygodni od jej podjęcia wraz z uzasadnieniem.

#### § 29

1. Od uchwały w sprawie między członkiem a spółdzielnią podjętej w pierwszej instancji przez Radę Nadzorczą, członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty otrzymania odpisu uchwały.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało doręczone spółdzielni przynajmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Rozpatrzenie odwołania przez Walne Zgromadzenie, winno nastąpić nie później niż w ciągu dwunastu miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

#### § 30

1. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej.
2. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
3. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

### ROZDZIAŁ III

## ZASPOKAJANIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH

## 1. Postanowienia ogólne

### § 31

Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków, spółdzielnia może:

- 1) budować lokale mieszkalne w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do tych lokali lub prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego albo lokalu o innym przeznaczeniu,
- 2) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni,
- 3) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni,
- 4) zbywać na rzecz członków spółdzielni prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji spółdzielni, do których wygasły prawa spółdzielcze dotychczasowych użytkowników lokali,
- 5) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni,
- 6) w miarę posiadanych możliwości realizować zamiany mieszkań, do których przysługują członkom spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali.

## 2. Budowa lokali

### § 32

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

### § 33

1. Przed rozpoczęciem każdej inwestycji mieszkaniowej Rada Nadzorczą zatwierdza plan rzeczowo finansowy inwestycji oraz uchwała regulamin rozliczania inwestycji mieszkaniowej i ustalania kosztu budowy poszczególnych lokali, zawierający:
  - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji,
  - 2) określenie rodzajowe wydatków zaliczanych do kosztów tej inwestycji,
  - 3) ustalenie kosztów ewidencjonowanych i rozliczanych indywidualnie dla każdego budynku wchodzącego w zakres zadania inwestycyjnego oraz kosztów ewidencjonowanych wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczanych metodami pośrednimi (np. w stosunku do powierzchni, kubatury lub wielkości kosztów bezpośrednich),

- 4) zatwierdzenie obowiązujących zasad podziału kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali o innym przeznaczeniu, jeśli przewidziana jest ich realizacja w budynku mieszkalnym,
  - 5) określenie składników kosztów budowy, których rozliczenie na poszczególne lokale nastąpi proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali, a także składników kosztów kalkulowanych indywidualnie dla każdego lokalu (koszty tzw. indywidualnego wykończenia lokalu: wyposażenie łazienki, kuchni, rodzaj wykładzin podłogowych i ściennych itp.),
  - 6) kryteria różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych (np. kondygnację, nasłonecznienie),
  - 7) zasady odpowiedzialności finansowej członka spółdzielni za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy (kary umowne, przesłanki rozwiązania umowy).
2. Regulamin, o którym mowa w ust. 1 powinien zostać udostępniony każdej osobie ubiegającej się o zawarcie ze spółdzielnią umowy o budowę lokalu.

#### **§ 34**

1. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia kosztu budowy poszczególnych lokali, dokonuje się w dwóch etapach:
  - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu inwestorskiego,
  - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, obejmującego budynki i towarzyszące im roboty zewnętrzne, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez spółdzielnię.
2. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 35 ust. 2 stanowi podstawę do określenia przez spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
3. Wstępna wysokość wkładu oraz wysokość i terminy wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu mogą zostać zmienione w formie aneksu do umowy o budowę lokalu.
4. Końcowe rozliczenie zadania inwestycyjnego winno zostać sporządzone przez spółdzielnię po zakończeniu odbioru końcowego całości robót budowlanych wchodzących w zakres tego zadania, nie później jednak niż w terminie 6 miesięcy od dnia uzyskania pozwolenia władz budowlanych na użytkowanie tego budynku.

#### **§ 35**

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

#### **§ 36**

1. Każda umowa o budowę lokalu powinna zawierać zobowiązanie przewidziane w § 35 ust. 2 statutu, a ponadto:

- 1) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego określonego w umowie,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) określenie kar umownych oraz innych zasad odpowiedzialności finansowej członka spółdzielni za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy,
  - 5) określenie położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - 6) imienne oznaczenie osób, które wspólnie z członkiem ubiegają się o ustanowienie prawa do tego lokalu,
  - 7) terminy dokonywania i wysokość wpłat na pokrycie kosztów budowy lokalu.
2. Zobowiązanie do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal, członek spółdzielni wypełnia przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub wkładu budowlanego, zależnie od rodzaju prawa do lokalu, o którego ustanowienie się ubiega.
  3. Zaciągnięcie przez spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, i wymaga pisemnej zgody większości tych członków spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.
  4. Szczegółowe określenie postanowień przewidzianych w ust. 1 pkt 2 i 3, winien zawierać regulamin, o którym mowa w § 33 statutu.

### § 37

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy członek spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał następujących warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego byłaby poważnie utrudniona:
  - 1) nie wniósł wymaganej zaliczki na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
  - 2) zalega z wpłatami na poczet kosztów budowy,
  - 3) uchyła się od dopełnienia formalności (złożenia oświadczeń, dostarczenia dokumentów), bez których spółdzielnia nie może uzyskać kredytu bankowego albo pomocy budżetowej na pokrycie części kosztów realizowanego zadania inwestycyjnego.
3. Przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, spółdzielnia winna wyznaczyć członkowi albo jego następcy prawnemu dodatkowy 10-dniowy termin na wypełnienie zobowiązań.
4. Członek spółdzielni może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy:
  - 1) wzrost rzeczywistych kosztów budowy w trakcie realizacji zadania inwestycyjnego przekroczy dwukrotną wysokość wskaźnika wzrostu cen robót budowlanych za ten okres, ogłaszanego przez GUS,
  - 2) określony w umowie termin ukończenia budowy zostanie przekroczony, z przyczyn zależnych od wykonawcy robót, o ponad 6 miesięcy.
5. Przesłanki przewidziane w ust. 4 nie obejmują sytuacji, w których wzrost kosztów



budowy został spowodowany zmianą zastosowanych technologii, na wniosek (lub za zgodą) większości członków, z którymi zawarto umowy o budowę lokalu w ramach tej inwestycji, ani też sytuacji, gdy termin ukończenia budowy uległ przesunięciu na skutek niekorzystnych warunków atmosferycznych albo konieczności wykonania robót dodatkowych.

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

### **3. Nabywanie lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji spółdzielni**

#### **§ 38**

1. W spółdzielni brak jest członków „oczekujących” na ustanowienie na ich rzecz prawa do lokalu, nie prowadzi się również żadnych list, obejmujących osoby nie mające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.
2. Wobec braku członków spółdzielni, którym przepis art. 11 ust. 2 zdanie 2 i 3 ustawy przyznaje pierwszeństwo w nabyciu lokalu pozostającego w dyspozycji spółdzielni, w razie odzyskania lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia obowiązana jest ogłosić przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, na zasadach określonych w § 39 statutu.

#### **§ 39**

1. Spółdzielnia obowiązana jest ogłosić przetarg na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Ogłoszenie przetargu winno nastąpić nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu i objęcia go w posiadanie spółdzielni. O przetargu spółdzielnia zawiadamia przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej oraz przez zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie spółdzielni i na jej stronie internetowej.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Tryb i zasady odbywania przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą. Zwycięzcą przetargu może zostać wyłącznie osoba, która zaoferuje najwyższą cenę za lokal wystawiony na przetarg.

### **4. Zamiana lokali**

**§ 40**

1. Członek spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, może dokonać zamiany tego lokalu na zasadach określonych w statucie oraz w regulaminie, o którym mowa w § 41 ust. 2 statutu.
2. Zamiana lokalu polega na zawarciu umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w zamian za zrzeczenie się przysługującego temu członkowi prawa do innego lokalu i postawienie go do dyspozycji spółdzielni.
3. Zamiana lokalu może być realizowana również w ten sposób, że spółdzielnia wyrazi zgodę, aby dwóch lub więcej członków bądź członek spółdzielni i osoba zajmująca mieszkanie w budynku nie stanowiącym własności spółdzielni dokonali umownej zamiany lokali. W takim przypadku spółdzielnia przyjmie w poczet członków osobę, która w wyniku zawartej umowy zamiany nabyła własnościowe prawo do lokalu albo uprawnienie do ubiegania się o zawarcie ze spółdzielnią umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

**§ 41**

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

**5. Wynajmowanie lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu**

**§ 42**

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

**§ 43**

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

**ROZDZIAŁ IV**

**TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI**

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

## **A. Powstanie prawa**

### **§ 44**

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w niniejszym statucie.
2. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego powinna być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne i nie podlega egzekucji.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a spółdzielnią.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

### **§ 45**

1. Z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego pochodzącego z nowej inwestycji, spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa taka powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać postanowienia określone w § 36 statutu.
3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub spółdzielnię, z przyczyn i na zasadach określonych w § 37 statutu.

## **B. Wkład mieszkaniowy**

### **§ 46**

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

### **§ 47**

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

#### § 48

1. Wnoszenie przez członka zaliczek na poczet wkładu mieszkaniowego przypadających do zapłaty w trakcie realizacji inwestycji, może być rozłożone na raty.
2. Pozostała część wkładu mieszkaniowego może zostać rozłożona na raty jedynie wówczas, gdy spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt bankowy. W przypadku sfinansowania części wkładu mieszkaniowego ze środków kredytu bankowego, członek przejmuje zobowiązania finansowe spółdzielni wynikające z umowy kredytowej, w części przypadającej na jego lokal.
3. Wysokość wkładu mieszkaniowego i wymaganej zaliczki na wkład mieszkaniowy oraz wysokość i terminy spłaty rat pozostałej części wkładu, jak również wysokość i terminy wpłat środków własnych członka spółdzielni na poczet wkładu mieszkaniowego – określa Zarząd, w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu, o którym mowa w § 33 statutu.

#### § 49

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 58 ust. 2 – 4 statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu przypadającego na ten lokal z tytułu części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu.

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

#### § 50

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

#### § 51

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo

przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek, nie będący członkiem spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi, któremu przypadło prawo do lokalu, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.

2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

#### § 52

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o której mowa w ust. 1, spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców zmarłego małżonka do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego.

#### § 53

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w § 51 statutu, roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 24 statutu lub niedokonania czynności, o których mowa w § 52 statutu, roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 - 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku od ustania członkostwa deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
4. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 albo 2 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia.

## **D. Wygaśnięcie prawa**

### **§ 54**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym statucie.
2. Umowa o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jest nieważna.

## **E. Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego**

### **§ 55**

1. W razie ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część.
2. W wypadku wygaśnięcia roszczeń o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o budowę lokalu lub braku uprawnionych osób bliskich w wypadku o którym mowa w ust. 1, spółdzielnia wypłaca uprawnionej osobie wartość rynkową tego lokalu na zasadach określonych w § 39 ust. 1 i 2 i § 57 ust. 2 i 3 statutu.
3. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część.
4. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa lub zawiadomienia spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku i jego dziale, z zastrzeżeniem postanowień ust. 5.
5. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przez spółdzielnię z przyczyn określonych w § 37 ust. 2 statutu, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część w terminie 14 dni od dnia wniesienia wkładu przez członka spółdzielni, z którym zawarła umowę o kontynuowanie budowy tego lokalu, jednakże nie później niż w ciągu 6 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu.

### **§ 56**

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek z którym spółdzielnia zawiera kolejną umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest do wniesienia wkładu mieszkaniowego albo jego części w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej na zasadach określonych w § 55 statutu i do spłacania części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu.

### **§ 57**

1. Sposób rozliczenia wniesionego wkładu mieszkaniowego z osobami uprawnionymi, uzależniony jest od zaistnienia jednej z następujących przesłanek:
  - 1) w przypadku, gdy lokal mieszkalny, z którym związany jest rozliczany wkład mieszkaniowy, jest nadal użytkowany na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo ubiegania się o to prawo na podstawie postanowień §§ 51 - 53 statutu, rozliczenie z osobami uprawnionymi następuje w oparciu o zasady określone w §§ 58 – 59 statutu. Dotyczy to w szczególności:

- a/ spadkobierców zmarłego małżonka, w wypadku, gdy współmałżonek, któremu przypadło prawo do lokalu nie dziedziczy po zmarłym, lub nie jest jedynym spadkobiercą zmarłego małżonka,
  - b/ spadkobierców zmarłego członka spółdzielni, w wypadku, gdy osoba bliska zmarłego, na rzecz której ustanowione zostało lokatorskie prawo do lokalu, nie dziedziczy po zmarłym, lub nie jest jedynym spadkobiercą zmarłego członka,
  - c/ byłego członka spółdzielni, którego członkostwo wygasło na skutek wykluczenia lub wykreślenia ze spółdzielni, jeżeli na skutek wygaśnięcia prawa do lokalu, spółdzielnia ustanowiła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego na rzecz jednej z osób bliskich byłego członka spółdzielni, o których mowa w § 53 ust. 2 statutu.
- 2) w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i braku osób uprawnionych do ubiegania się o to prawo w drodze pierwszeństwa albo wygaśnięcia roszczeń tych osób na skutek nie dokonania czynności przewidzianych w ustawie i statucie, rozliczenie z osobami uprawnionymi następuje w oparciu o zasady określone w § 39 statutu.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w sytuacji określonej w ust. 1 pkt 2, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Z wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ust. 2, potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 46 statutu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 107 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

#### **§ 58**

1. W sytuacjach przewidzianych w § 57 ust. 1 pkt 1 statutu, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.
2. Zwrot wniesionych przez członka wpłat na pokrycie wkładu mieszkaniowego następuje przez wypłacenie osobie uprawnionej kwoty odpowiadającej takiej części zwaloryzowanej wartości lokalu, jaką część (wyrażoną w %) początkowej (ewidencyjnej) wartości lokalu stanowi zaksięgowana (ewidencyjna) suma wpłat na pokrycie wkładu mieszkaniowego, dokonanych przez członka do daty wygaśnięcia prawa do lokalu.
3. Koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu ponosi osoba uprawniona.
4. W rozliczeniu zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego lub jego wniesionej części, nie uwzględnia się nie spłaconej części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu do którego wygasło lokatorskie prawo.

#### **§ 59**

1. Rozliczenia, o których mowa w § 58 statutu, dokonuje się według stanu na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub na dzień otwarcia spadku po osobie, po której dziedziczą uprawnieni.

2. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
3. Warunkiem wypłaty wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo.

#### **§ 60**

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi lub osobom, o których mowa w art. 15 ust. 1 i 2 ustawy, przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

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

#### **§ 61**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym. Jest ono prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
4. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a także spadkobiercy, zapisobiorcy lub licytanta, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu.

#### **§ 62**

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 65 ust. 2 statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

#### **§ 63**

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród



siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu.

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

#### **§ 64**

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 107 statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby lub osób wspólnie z nią zamieszkałych, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, występuje Zarząd spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

#### **§ 65**

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 (netto), jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo.

#### **§ 66**

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

### **3. Prawo odrębnej własności lokalu**

#### **A. Umowa o budowę lokalu**

#### **§ 67**

1. Z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu pochodzącego z nowej inwestycji, spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.

2. Umowa taka powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna ustalać przeznaczenie budowanego lokalu i zawierać postanowienia określone w § 36 statutu.
3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub spółdzielnię, z przyczyn i na zasadach określonych w § 37 statutu, a także w przypadku nie dotrzymania przez członka spółdzielni tych warunków umowy, bez spełnienia których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

#### **§ 68**

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 67 Statutu, po stronie członka spółdzielni powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”.
2. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Nabywanie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.
4. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### **§ 69**

Członek spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w § 36 i 67 statutu, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

#### **§ 70**

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których ma być ustanowiona odrębna własność lokali, stanowi podstawę do określenia przez spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wkładu budowlanego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

#### **§ 71**

1. Wnoszenie przez członka zaliczek na poczet wkładu budowlanego przypadających do zapłaty w trakcie realizacji inwestycji, może być rozłożone na raty.
2. W przypadku rozłożenia części wkładu budowlanego na raty lub sfinansowania części wkładu budowlanego ze środków kredytu bankowego zaciągniętego przez spółdzielnię, członek zobowiązany jest do spłaty kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię w części przypadającej na jego lokal.
3. W sytuacjach, o których mowa w ust. 2, spółdzielnia uzależni ustanowienie lub przeniesienie na rzecz członka prawa odrębnej własności lokalu od ustanowienia na tym prawie hipoteki zabezpieczającej spłatę zadłużenia z tytułu nie wniesionej części wkładu.
4. Wysokość wkładu budowlanego i wymaganej zaliczki na wkład budowlany oraz

wysokość i terminy spłaty rat pozostałej części wkładu budowlanego – określa Zarząd, w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu, o którym mowa w § 33 statutu.

#### **§ 72**

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część.
2. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład budowlany albo jego wniesioną część w terminie 3 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu lub zawiadomienia spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku i jego dziale, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3.
3. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przez spółdzielnię z przyczyn określonych w § 37 ust. 2 statutu, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład budowlany albo jego wniesioną część w terminie 14 dni od dnia wniesienia wkładu przez członka spółdzielni, z którym zawarła umowę o kontynuowanie budowy tego lokalu, jednakże nie później niż w ciągu 6 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu.

#### **§ 73**

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek z którym spółdzielnia zawiera kolejną umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest do wniesienia wkładu budowlanego albo jego części w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej na zasadach określonych w § 72 ust. 1 statutu, do spłacania części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

#### **§ 74**

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności lokalu w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

#### **§ 75**

Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami posiadającymi lokale w obrębie danej nieruchomości, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w tej nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

#### **§ 76**

1. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą opłat, o których mowa w § 107 i § 109 statutu, lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie lub osób wspólnie z nim zamieszkających czyni korzystanie z innych lokali lub

nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

2. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, występuje Zarząd spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

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

#### **§ 77**

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 46 statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, z zastrzeżeniem pkt 2,
  - 2) spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa, jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 107 statutu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### **§ 78**

Wyliczone przez spółdzielnię wpłaty, o których mowa w § 77 ust. 1 statutu, członek obowiązany jest wpłacić do spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu, w terminie nie przekraczającym 14 dni, od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu. Brak wpłaty wstrzymuje realizację wniosku.

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

#### **§ 79**

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
  - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,

- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 107 statutu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### **§ 80**

Wyliczone przez spółdzielnię spłaty, o których mowa w § 79 ust. 1 statutu, członek lub osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, obowiązany jest wpłacić do spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu, w terminie nie przekraczającym 14 dni, od dnia pisemnego powiadomienia tej osoby o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu. Brak wpłaty wstrzymuje realizację wniosku.

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

#### **§ 81**

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Przepis § 80 statutu stosuje się odpowiednio.

## **ROZDZIAŁ V**

### **GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

#### **1. Postanowienia ogólne.**

#### **§ 82**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi bezwynikową działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi pozostającymi w jej zarządzie na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy. Dla celów ustalania wyniku finansowego spółdzielni i rozliczeń podatkowych przyjmuje się, że pojęcie „zasoby mieszkaniowe” obejmuje swym zakresem lokale mieszkalne

oraz pozostałe pomieszczenia i urządzenia wchodzące w skład budynku mieszkalnego lub znajdujące się poza nim, których istnienie jest niezbędne dla prawidłowego korzystania z mieszkań przez użytkowników lokali (np. piwnice, garaże), a także ułatwiające im dostęp do budynku mieszkalnego i zapewniające jego sprawne funkcjonowanie, z wyłączeniem budynków handlowo-usługowych oraz budowli sportowych.

3. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą, niż działalność określona w ust. 2, oraz osiągać z tego tytułu dochody.
4. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

### § 83

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania finansowe zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określają dokumentacja polityki rachunkowości wraz z zakładowym planem kont, zatwierdzone przez Zarząd spółdzielni.
2. Roczne sprawozdania finansowe spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości według zasad określonych odrębnymi przepisami.
3. Rada Nadzorcza określa w formie regulaminu szczegółowe zasady gospodarki spółdzielni w ramach przepisów ustawy, Prawa spółdzielczego i postanowień statutu.
4. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów opracowanych przez Zarząd i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

### § 84

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w spółdzielni z wpłat członków oraz innych środków, określonych w odrębnych przepisach, są:
  - 1) fundusz udziałowy, powstający z wpłat udziałów członkowskich i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
  - 2) fundusz zasobowy, powstający z wpłat wpisowego, wnoszonych przez członków i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze celowe:
  - 1) fundusz remontowy, powstający z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wnoszonych przez członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Fundusz remontowy może być ponadto zasilany z innych źródeł określonych w przepisach ustawowych, statucie i regulaminie, o którym mowa w § 95 ust. 6 statutu,
  - 2) fundusz społeczno – kulturalny, powstający z wpłat użytkowników lokali oraz innych źródeł określonych w statucie,
  - 3) fundusz zaliczek na wkład budowlany,
  - 4) fundusz na spłatę kredytów długoterminowych,
  - 5) fundusz uwłaszczeniowy, przeznaczony na wykup prawa własności gruntów,
  - 6) fundusz świadczeń socjalnych, tworzony według odrębnych przepisów.
3. Fundusze własne, inne niż określone w ust. 1 i 2, mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej w ramach obowiązujących przepisów.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami o których mowa w ust. 1 pkt. 3 oraz w ust. 2 pkt. 1 – 5, określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

### § 85

1. Zysk spółdzielni z działalności gospodarczej, o której mowa w § 82 ust. 3 statutu, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Może być ona przeznaczona na:
  - 1) zwiększenie funduszu zasobowego,
  - 2) zwiększenie funduszu remontowego,
  - 3) zwiększenie funduszu społeczno-kulturalnego,
  - 4) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków.

### § 86

1. Stratę bilansową spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy, z innych funduszy spółdzielni w następującej kolejności:
  - 1) z funduszu udziałowego,
  - 2) z funduszu społeczno – kulturalnego,
  - 3) z funduszu remontowego.
2. Przeznaczenie środków poszczególnych funduszy na pokrycie straty bilansowej, wymaga każdorazowo uchwały Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie spółdzielni uczestniczą w pokrywaniu straty bilansowej spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów.

### § 87

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągać, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
2. Jeżeli kredyt zaciągany przez spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków spółdzielni oraz osób niebędących członkami. Środki finansowe pochodzące z kredytu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

### § 88

1. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy. Po zakończeniu roku obrotowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe, w tym bilans i rachunek wyników.
  2. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta wyklada się w lokalu spółdzielni na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi sprawozdaniami.
- 2. Zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi**

### § 89

Spółdzielnia gospodaruje zasobami mieszkaniowymi powierzonymi jej w zarząd na podstawie przepisów ustawy, a w szczególności:

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

### § 90

1. Plekroć 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, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej,
  - 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu, związane z funkcjonowaniem osiedla,
  - 3) nieruchomości niezabudowane.
2. Spółdzielnia gospodaruje nieruchomościami stanowiącymi jej mienie poprzez utrzymywanie ich w należytym stanie technicznym i eksploataowanie, a także udostępnianie do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie osiedla lub budynku (grupy budynków).
3. Gospodarowanie nieruchomościami, o których mowa w ust. 1 pkt 1, polega w szczególności na czerpaniu pożytków prawnych z wynajmowania budynków oraz lokali o innym przeznaczeniu, a także z dzierżawy gruntów stanowiących własność lub pozostających w jej użytkowaniu wieczystym.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w ust 1 pkt 2 i 3, obciążają wszystkich użytkowników lokali zamieszkujących w obrębie osiedla lub budynku (grupy budynków).
5. Koszty eksploatacji i utrzymania budynków i lokali wykorzystywanych przez spółdzielnię na cele administracyjne lub techniczne (np. biura, warsztaty, magazyny, pomieszczenia socjalne dla pracowników, garaże) obciążają wszystkich użytkowników lokali położonych w zasobach mieszkaniowych spółdzielni.

### § 91

1. Podstawową jednostką gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni jest nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym (lub zespołem garażowym), stanowiąca współwłasność spółdzielni i właścicieli lokali, zwana dalej „nieruchomością wspólną” w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali i art. 5 ust. 1 ustawy.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni, z zastrzeżeniem postanowień art. 24<sup>1</sup> ust. 1 ustawy.
3. Spółdzielnia obowiązana jest do prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości wspólnej ewidencji i rozliczenia przychodów i kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją tej nieruchomości.
4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości wspólnej pozostającej w zarządzie spółdzielni, a przychodami z opłat za używanie lokali, o których mowa w § 107 statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.



5. Odrębnie dla każdej nieruchomości spółdzielnia prowadzi również ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.

### § 92

1. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, o których mowa w § 91 ust. 1 statutu, zalicza się w szczególności:
- 1) opłaty za użytkowanie wieczyste i podatek od nieruchomości, obciążające tę nieruchomość,
  - 2) koszty ubezpieczenia budynku,
  - 3) koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych,
  - 4) koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych i wejść do budynku,
  - 5) koszty sprzątania części wspólnych nieruchomości,
  - 6) koszty centralnego ogrzewania części wspólnych budynku,
  - 7) koszty dostawy centralnej wody użytkowej,
  - 8) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
  - 9) obciążenia z tytułu opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
  - 10) koszty remontów i konserwacji budynku,
  - 11) koszty obowiązkowych przeglądów budynku i badań sprawności instalacji technicznych budynku, określonych w prawie budowlanym,
  - 12) koszty remontów i konserwacji anteny zbiorczej lub instalacji telewizji kablowej,
  - 13) koszty utrzymania terenów zielonych, chodników i dróg dojazdowych,
  - 14) koszty remontów i konserwacji instalacji gazowej,
  - 15) koszty remontów i konserwacji instalacji elektrycznej,
  - 16) koszty napraw i konserwacji instalacji domofonowej,
  - 17) koszty remontów i konserwacji instalacji centralnego ogrzewania,
  - 18) koszty ogólnego zarządu spółdzielni w części przypadającej na daną nieruchomość,
  - 19) koszty innych usług, nie wymienionych w punktach 1 – 18, jak: koszty usuwania awarii urządzeń i instalacji technicznych, koszty deratyzacji i dezynsekcji.
2. Do pożytków i innych przychodów uzyskiwanych z nieruchomości wspólnych, o których mowa w § 91 ust. 1 statutu, zalicza się w szczególności przychody z tytułu:
- 1) dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub elewacji budynku pod urządzenia reklamowe,
  - 2) wynajmu pomieszczeń stanowiących część wspólną budynku,
  - 3) dzierżawy albo najmu niezabudowanej części nieruchomości wspólnej pod budynki, urządzenia handlowo – usługowe lub urządzenia reklamowe,
  - 4) dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub pomieszczeń wspólnych pod anteny przekaźnikowe sieci komórkowych lub urządzenia odbiorcze telewizji kablowej,
  - 5) wypłaty odszkodowań przez firmy ubezpieczeniowe,
  - 6) opłat otrzymywanych za korzystanie ze służebności gruntowych, obciążających daną nieruchomość.

### § 93

1. Do ponoszonych lub rozliczanych przez spółdzielnię kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności, zalicza się w szczególności:
- 1) koszty centralnego ogrzewania,
  - 2) koszty dostawy centralnej wody użytkowej,
  - 3) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,

- 4) obciążenia z tytułu opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
  - 5) koszty ciążących na spółdzielni remontów instalacji technicznych znajdujących się w lokalu,
  - 6) koszty okresowych przeglądów znajdujących się w lokalu instalacji technicznych,
  - 7) koszt odczytów urządzeń pomiarowych lub podzielników, mierzących dostawy mediów do lokalu,
  - 8) koszty wymiany i legalizacji urządzeń pomiarowych lub podzielników, mierzących dostawy mediów do lokalu.
2. Koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokalu ustala się na podstawie urządzeń pomiarowych lub przy zastosowaniu norm przeliczeniowych na poszczególne lokale, liczbę osób zamieszkałych w lokalu, a także inne jednostki rozliczeniowe.
  3. Podatek od nieruchomości obciążający lokal stanowiący odrębną własność uiszcza we własnym zakresie jego właściciel (lub współwłaściciele).

#### **§ 94**

1. Ponoszone przez spółdzielnię koszty, których nie można powiązać z bezpośrednimi kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi ani też z kosztami prowadzonej przez spółdzielnię innej działalności gospodarczej, stanowią koszty ogólnego zarządu spółdzielni. Podziału (przypisu) kosztów ogólnego zarządu spółdzielni na poszczególne rodzaje działalności i nieruchomości pozostające w zasobach mieszkaniowych spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza.
2. Do kosztów związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, zalicza się w szczególności koszty utrzymania osiedlowego domu kultury (klubu) oraz koszty prowadzonej w nim działalności społeczno – kulturalnej i oświatowej.

#### **§ 95**

1. Wydatki ponoszone przez spółdzielnię na remonty zasobów mieszkaniowych są planowane i ewidencjonowane z podziałem na:
  - 1) remonty wykonywane w lokalach (w zakresie obciążającym spółdzielnię),
  - 2) remonty poszczególnych nieruchomości wspólnych, o których mowa w § 91 ust. 1 statutu,
  - 3) remonty nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, o których mowa w § 90 ust. 1 statutu,.
2. Do zadań spółdzielni należy wykonywanie remontów budynków, budowli i urządzeń technicznych położonych na nieruchomościach wymienionych w ust. 1 pkt 2 i 3.
3. Obowiązki spółdzielni w zakresie wykonywania remontów i konserwacji w lokalach (ust. 1 pkt 1), określają postanowienia statutu oraz regulamin, uchwalany przez Radę na podstawie § 117 statutu.
4. Wysokość planowanych nakładów na remonty nieruchomości pozostających w zarządzie spółdzielni ustala się z uwzględnieniem wszystkich zaakceptowanych do realizacji rzeczowych potrzeb remontowych poszczególnych nieruchomości, ujawnionych w wyniku okresowych przeglądów stanu technicznego budynków i budowli oraz danych o awariach i uszkodzeniach, które wystąpiły poprzednio.
5. W oparciu o analizę potrzeb remontowych, o których mowa w ust. 4, Zarząd opracowuje i przedstawia do zatwierdzenia Radzie roczne lub wieloletnie plany rzeczowo – finansowe remontów, które sporządzane są z podziałem na nieruchomości wyszczególnione w ust. 1 pkt 1- 3.
6. Szczegółowe zasady finansowania w spółdzielni remontów i przebudowy zasobów mieszkaniowych oraz gromadzenia i wydatkowania środków funduszu remontowego,

a także zasady ustalania wysokości odpisów na ten fundusz – określa uchwalany przez Radę Nadzorczą regulamin finansowania remontów zasobów mieszkaniowych oraz gromadzenia i wydatkowania środków funduszu remontowego.

### § 96

1. Przy opracowywaniu projektów planów rzeczowo – finansowych remontów, Zarząd bierze pod uwagę między innymi proporcję (współczynnik) sumy nakładów poniesionych na remonty danej nieruchomości wspólnej do łącznej wysokości należności z tytułu odpisu na fundusz remontowy od wszystkich użytkowników lokali położonych w obrębie danej nieruchomości w latach obrotowych 2008 do 2013 – zwany w dalszej treści statutu „współczynnikiem samofinansowania wydatków remontowych”.
2. Jeżeli wyliczony dla danej nieruchomości wspólnej współczynnik samofinansowania wydatków remontowych wynosi 2,51 lub więcej, uwzględnienie prac remontowych na rzecz tej nieruchomości w planie rzeczowo – finansowym remontów jest dopuszczalne tylko w przypadku konieczności wykonania zaleceń pokontrolnych organów nadzoru budowlanego albo usunięcia skutków awarii i uszkodzeń, a także usunięcia zagrożenia dla bezpieczeństwa użytkowników lokali.
3. W przypadku, gdy koszty planowanego remontu w danej nieruchomości wspólnej przewyższają w przyjętym okresie rozliczeniowym wysokość przewidywanych wpływów z tytułu wpłat na fundusz remontowy od użytkowników lokali w tej nieruchomości, umieszczenie remontu w planie rzeczowo – finansowym remontów możliwe jest pod warunkiem przyznania na ten remont dotacji, o której mowa w § 101 statutu.

## 3. Ustalanie i wnoszenie opłat za używanie lokali

### § 97

1. Za używanie lokali spółdzielnia pobiera następujące opłaty:
  - 1) opłatę eksploatacyjną,
  - 2) odpis na fundusz remontowy,
  - 3) odpis na działalność społeczno – kulturalną i oświatową,
  - 4) opłatę za korzystanie z dźwigów osobowych,
  - 5) opłatę za dostawę energii cieplnej,
  - 6) opłatę za dostawę centralnej wody użytkowej,
  - 7) opłatę za dostawę wody zimnej i odprowadzanie ścieków,
  - 8) opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
  - 9) opłatę na sfinansowanie podatku od nieruchomości obciążającego lokale stanowiące własność spółdzielni.
2. Opłaty wymienione w ust. 1 pkt. 5 – 9 stanowią opłaty na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni.
3. Na zasadach i w wysokości określonej w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą, użytkownicy lokali obowiązani są ponadto do dokonywania wpłat na Fundusz Uwłaszczeniowy spółdzielni.
4. Planowane na kolejny rok obrotowy stawki opłaty eksploatacyjnej i odpisu na fundusz remontowy oraz stawki pozostałych opłat wskazanych w ust. 1 pkt 4 – 9 wylicza (kalkuluje) Zarząd spółdzielni oddzielnie dla poszczególnych nieruchomości wspólnych, a zatwierdza te stawki Rada Nadzorcza.

5. W ciężar kosztów finansowanych z Funduszu Remontowego zaliczane są te koszty utrzymania nieruchomości wspólnej (o której mowa w § 91 ust. 1 statutu), które stanowią przebudowę lub remont substancji budowlanej budynku lub znajdujących się w nim instalacji i urządzeń technicznych – w rozumieniu art. 3 pkt 7a i 8 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.) – natomiast koszty napraw i bieżącej konserwacji odnoszone są w ciężar opłaty eksploatacyjnej uiszczanej przez użytkowników lokali położonych w obrębie danej nieruchomości.
6. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i rozliczania tych kosztów, a także zasady ustalania wysokości opłat za lokale – określa uchwalany przez Radę Nadzorczą regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali (regulamin gospodarki zasobami mieszkaniowymi).

## **A. Opłata eksploatacyjna**

### **§ 98**

1. W ciężar opłaty eksploatacyjnej zaliczane są wszelkie koszty eksploatacji i utrzymania lokali oraz koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej, w obrębie której położone są te lokale, a w szczególności koszty:
  - 1) okresowych przeglądów znajdujących się w lokalu instalacji technicznych,
  - 2) podatku od nieruchomości, obciążające daną nieruchomość,
  - 3) ubezpieczenia budynku,
  - 4) energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych i wejść do budynku,
  - 5) sprzątnia części wspólnych nieruchomości,
  - 6) centralnego ogrzewania części wspólnych budynku,
  - 7) obowiązkowych przeglądów budynku i badań sprawności instalacji technicznych budynku, określonych w prawie budowlanym,
  - 8) napraw i konserwacji anteny zbiorczej,
  - 9) napraw i konserwacji budynku,
  - 10) utrzymania terenów zielonych, chodników i dróg dojazdowych,
  - 11) napraw i konserwacji instalacji gazowej,
  - 12) napraw i konserwacji instalacji elektrycznej,
  - 13) napraw i konserwacji instalacji centralnego ogrzewania,
  - 14) napraw i konserwacji instalacji domofonowej.
2. Ponadto, w ciężar opłaty eksploatacyjnej zaliczane są:
  - 1) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, o których mowa w § 90 ust. 1 pkt 2 i 3 statutu, w części obciążającej daną nieruchomość,
  - 2) koszty ogólnego zarządu spółdzielni, o których mowa w § 94 ust. 1 statutu w wysokości przypadającej na daną nieruchomość.
3. Przewidywane do poniesienia w danym roku obrotowym koszty zaliczane na podstawie postanowień ust. 1 i 2 w ciężar opłaty eksploatacyjnej, określa się w oparciu o koszty poniesione w poprzednim roku obrotowym, z uwzględnieniem zapowiadanych podwyżek cen towarów i usług wliczanych w ciężar opłaty eksploatacyjnej oraz z uwzględnieniem prognozowanych wskaźników makroekonomicznych wpływających na wysokość ponoszonych kosztów (np. wzrost minimalnego wynagrodzenia, stopy inflacji).

4. W przypadku, gdy zaliczone w ciężar opłaty eksploatacyjnej koszty, o których mowa w ust. 1 i 2, przewyższają w roku obrotowym przychody uzyskane ze stawki eksploatacyjnej, nadwyżka kosztów nad przychodami zwiększa przewidywane do poniesienia w następnym roku obrotowym koszty zaliczone w ciężar opłaty eksploatacyjnej.
5. W przypadku, gdy wpływy uzyskane ze stawki eksploatacyjnej przewyższą w roku obrotowym koszty zaliczone w ciężar opłaty eksploatacyjnej na podstawie postanowień ust. 1 i 2, różnica pomiędzy przychodami a kosztami działalności eksploatacyjnej zmniejsza przewidywane do poniesienia w następnym roku obrotowym koszty zaliczane w ciężar opłaty eksploatacyjnej.
6. Plan kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni, przewidzianych do poniesienia w danym roku obrotowym, z podziałem na poszczególne nieruchomości, sporządza Zarząd spółdzielni, stosując zasady określone w ust. 3 – 5.

#### **§ 99**

1. Opłata eksploatacyjna naliczana jest przez pomnożenie powierzchni użytkowej lokalu przez stawkę opłaty eksploatacyjnej.
2. Stawka opłaty eksploatacyjnej ustalana jest oddzielnie dla każdej nieruchomości wspólnej, o której mowa w § 91 ust. 1 statutu.
3. Stawkę opłaty eksploatacyjnej wylicza się (kalkuluje) – z zastrzeżeniem postanowień ust. 4 – przez podzielenie przewidywanych na dany rok obrotowy kosztów, zaliczanych na podstawie § 98 statutu w ciężar opłaty eksploatacyjnej, przez łączną powierzchnię użytkową wszystkich samodzielnych lokali położonych w obrębie nieruchomości wspólnej, o której mowa w § 91 ust. 1 statutu.
4. W przypadku, gdy nieruchomość wspólna przynosi korzyści prawne lub inne przychody (w rozumieniu § 92 ust. 2 statutu), przeznacza się je na pokrycie kosztów zaliczanych w ciężar opłaty eksploatacyjnej. W takim przypadku stawkę opłaty eksploatacyjnej wylicza się, dzieląc nadwyżkę przewidywanych kosztów, zaliczanych w ciężar opłaty eksploatacyjnej, nad przewidywanymi przychodami, jakie nieruchomość wspólna przynosi, przez łączną powierzchnię użytkową wszystkich samodzielnych lokali położonych w obrębie tej nieruchomości.

### **B. Odpis na fundusz remontowy**

#### **§ 100**

1. Spółdzielnia dokonuje odpisów na fundusz remontowy. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Odpis na fundusz remontowy w danym roku obrotowym naliczany jest przez pomnożenie powierzchni użytkowej lokalu przez stawkę odpisu na fundusz ustaloną w sposób określony w ust. 3 – 6 niniejszego paragrafu.
3. Stawka odpisu na fundusz remontowy ustalana jest oddzielnie dla każdej nieruchomości wspólnej, o której mowa w § 91 ust. 1 statutu.
4. Wysokość (stawkę) odpisu na fundusz remontowy ustala się dla danej nieruchomości wspólnej, w ten sposób, iż:
  - 1) dodaje się:
    - a/ przewidywane koszty remontów planowanych do wykonania w danym roku obrotowym w obrębie tej nieruchomości,
    - b/ wyliczone zgodnie z postanowieniem ust. 9 koszty planowanych nakładów na remonty nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, w części

- przypadającej do pokrycia przez użytkowników lokali położonych w obrębie tej nieruchomości,
- 2) do sumy kosztów, o których mowa w pkt 1, dodaje się:
    - a/ nadwyżkę kosztów nad przychodami funduszu remontowego, wykazaną dla tej nieruchomości za poprzedni rok obrotowy – z zastrzeżeniem postanowień ust. 7,
    - b/ kwotę, jaką dana nieruchomość zobowiązana jest zwrócić w danym roku obrotowym do Rezerwy Funduszu, o której mowa w § 101 statutu,
  - 3) od kwoty planowanych na dany rok obrotowy nakładów remontowych, wyliczonej jako suma kosztów i zobowiązań wyszczególnionych w punktach 1 i 2, odejmuje się – z zastrzeżeniem postanowień ust. 5 i 8 – kwotę nadwyżki przychodów nad kosztami funduszu remontowego, wykazaną dla tej nieruchomości za poprzedni rok obrotowy, a uzyskaną różnicę dzieli się przez łączną powierzchnię użytkową wszystkich samodzielnych lokali położonych w obrębie tej nieruchomości.
5. W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości wspólnej zaplanowano do wykonania remont, którego koszt przekracza wysokość przewidywanych rocznych wpływów z tytułu odpisu na fundusz remontowy od użytkowników lokali w tej nieruchomości, odpis na fundusz remontowy ustala się dla tej nieruchomości w wysokości podwyższonej, w taki sposób, by koszt remontu został sfinansowany wpływami z tytułu odpisu na fundusz remontowy od użytkowników lokali w tej nieruchomości za okres nie przekraczający 5 lat. Jeżeli koszt remontu przekracza wysokość przewidywanych pięcioletnich wpływów z tytułu odpisu na fundusz remontowy od użytkowników lokali w tej nieruchomości, nieruchomość wspólna może uzyskać na jego realizację dotację z Rezerwy Funduszu, na zasadach określonych w § 101 statutu.
  6. Planując wydatki remontowe, o których mowa w ust. 4 pkt. 1 lit. a, Zarząd skalkuluje je w wysokości powiększonej o kwotę odprowadzaną z danej nieruchomości na zwiększenie środków Rezerwy Funduszu. Wysokość kwoty odprowadzanej z nieruchomości wspólnych na zwiększenie Rezerwy Funduszu ustali Rada Nadzorcza w regulaminie, o którym mowa w § 95 ust. 6 statutu.
  7. W przypadku realizacji wieloletnich programów remontowych, rozliczenie nadwyżki poniesionych w danym roku kosztów nad przychodami funduszu remontowego może zostać rozłożone w czasie na okres kilku lat. Decyzję w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza.
  8. Pobieranie odpisu na fundusz remontowy ustalonego dla danej nieruchomości w wysokości podwyższonej w sposób określony w ust. 5 zdanie 1, może zostać dokonane z wyprzedzeniem umożliwiającym zgromadzenie środków niezbędnych do wykonania zaplanowanych prac remontowych.
  9. Wysokość planowanych nakładów na remonty nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni dzieli się przez łączną powierzchnię użytkową wszystkich samodzielnych lokali należących do zasobów mieszkaniowych spółdzielni, a uzyskaną kwotę nakładów na jeden metr kwadratowy mnoży się, oddzielnie dla każdej nieruchomości wspólnej, przez łączną powierzchnię użytkową wszystkich samodzielnych lokali położonych w obrębie tej nieruchomości. Tak wyliczona na dany rok obrotowy kwota nakładów powiększa wysokość planowanych kosztów remontowych danej nieruchomości, o których mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu.

### § 101

1. Środki rezerwowe funduszu remontowego, zwane Rezerwą funduszu tworzy się z wpływów uzyskiwanych przez spółdzielnię z tytułu:
  - 1/ części odpisu na fundusz remontowy, o której mowa w § 100 ust. 6 statutu,
  - 2/ środków funduszu nie wykorzystanych w poprzednim roku obrotowym na pokrycie kosztów remontów nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
  - 3/ dochodów uzyskanych z likwidacji lub sprzedaży środków trwałych zaliczonych do zasobów mieszkaniowych,
  - 4/ części nadwyżki bilansowej (zysk netto do podziału) za poprzedni rok obrotowy, przeznaczonej uchwałą Walnego Zgromadzenia na Rezerwę Funduszu remontowego.
2. Ze środków Rezerwy Funduszu udzielane są dotacje celowe na sfinansowanie remontów poszczególnych nieruchomości wspólnych. W przypadku zabezpieczenia środków na wykonanie zadań przewidzianych w planie rzeczowo – finansowym remontów na dany rok obrotowy, Rada Nadzorcza może podjąć decyzję o przeznaczeniu nadwyżki zgromadzonych środków Rezerwy Funduszu bezpośrednio na remonty nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.
3. Decyzje w sprawie udzielenia dotacji podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
4. Dotacje podlegają zwrotowi do Rezerwy Funduszu w ustalonym okresie rozliczeniowym. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się udzielenie dotacji całkowicie lub częściowo bezzwrotnej.
5. Jeżeli nie udzielono dotacji bezzwrotnej, ponowna dotacja dla tej samej nieruchomości wspólnej może zostać udzielona dopiero po zrefundowaniu (rozliczeniu) poprzedniej dotacji z wpłat od użytkowników lokali, z wyjątkiem sytuacji nadzwyczajnych, jak: katastrofa, awaria, decyzja organów nadzoru budowlanego.

## **C. Opłata na działalność społeczno – kulturalną i oświatową**

### § 102

1. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, poprzez wnoszenie opłat na działalność społeczno – kulturalną i oświatową w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.
2. Właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni i osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, może odpłatnie korzystać z usług społeczno – kulturalnych i oświatowych, na zasadach określonych w art. 4 ust. 5 ustawy.

## **D. Opłaty za korzystanie z dźwigów osobowych**

### § 103

1. Koszty eksploatacji dźwigów osobowych rozlicza się dla budynków wyposażonych w windy (dźwigi osobowe), według ilości osób zamieszkałych w danym lokalu mieszkalnym.

2. Za lokale obsługiwane przez dźwigi osobowe uważa się lokale położone powyżej parteru. Rozliczenie kosztów eksploatacji dźwigów w przeliczeniu na osobę zamieszkałą na I piętrze, wynosi 50 % naliczonych kosztów.

## **E. Opłaty na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni**

### **§ 104**

1. Koszty dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania lokali i dla potrzeb podgrzania centralnej wody użytkowej, a także koszty dostawy wody zimnej i wody użytkowej oraz odprowadzania ścieków rozlicza się odrębnie dla każdej nieruchomości wspólnej zabudowanej budynkiem ogrzewanym centralnie oraz zaopatrywanym w centralną wodę użytkową i wodę zimną.
2. Opłaty za:
  - a) centralne ogrzewanie,
  - b) zużycie energii na podgrzanie wody użytkowej,
  - c) dostawę wody użytkowej,
  - d) dostawę wody zimnej i odprowadzanie ścieków,pobierane są w formie zaliczek, łącznie z opłatami za używanie lokali, z góry za dany miesiąc.
3. Rozliczenie z użytkownikami lokali dostaw:
  - 1) energii cieplnej – następuje w okresach rocznych (na koniec roku obrotowego),
  - 2) wody zimnej i wody użytkowej – następuje w okresach półrocznych.
4. Użytkownik lokalu otrzymuje rozliczenie zawierające wyliczenie należności przypadających na rozliczony lokal, pomniejszonych o wpłaty zaliczkowe. Rozliczenie należności na poszczególne lokale winno być dostarczone użytkownikom:
  - 1) z tytułu energii cieplnej – w terminie 90 dni,
  - 2) z tytułu wody zimnej i wody użytkowej – w terminie 60 dni,od daty zamknięcia okresu rozliczeniowego.
5. Jeżeli w wyniku dokonanego rozliczenia okaże się, iż wniesione w okresie rozliczeniowym przez użytkownika zaliczki nie pokryły kosztów dostaw energii cieplnej i dostaw wody, o których mowa w ust. 1, wówczas użytkownik zobowiązany jest pokryć różnicę w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.
6. Jeżeli wniesione przez użytkownika zaliczki będą wyższe od kosztów dostaw energii cieplnej i dostaw wody, wówczas nadpłata może być zaliczona na poczet przyszłych należności z tytułu opłaty eksploatacyjnej, odpisu na fundusz remontowy i innych opłat o których mowa w § 107 statutu. Jeżeli użytkownik zwróci się pisemnie do spółdzielni o dokonanie zwrotu nadpłaty, w takim przypadku spółdzielnia zobowiązana jest do zwrotu nadpłaty (bez odsetek) w terminie 14 dni od daty wystąpienia z wnioskiem przez użytkownika lokalu.

### **§ 105**

1. W przypadku, gdy lokal wyposażony jest w przyrządy rejestrujące zużycie energii cieplnej lub wody (liczniki ciepła, wodomierze) koszt dostawy do tego lokalu energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania lokalu i dla potrzeb podgrzania centralnej wody użytkowej, a także koszt dostawy wody zimnej i wody użytkowej, wylicza się w oparciu o wskazania urządzeń pomiarowych zainstalowanych w tym lokalu, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3. Koszt obsługi indywidualnego rozliczenia dostaw, zwiększa koszty dostawy energii cieplnej i wody.



2. Koszt dostawy do lokalu, który nie posiada urządzeń pomiarowych: energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania tego lokalu i dla potrzeb podgrzania centralnej wody użytkowej, a także koszt dostawy wody zimnej i wody użytkowej, wylicza się na podstawie średniego zużycia energii lub wody w danym budynku, przypadającego na lokale nie wyposażone w przyrządy rejestrujące.
3. Wskazania zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych mogą stanowić podstawę rozliczeń z użytkownikiem lokalu, jeżeli urządzenia te są sprawne technicznie, zaplombowane i posiadają aktualną legalizację. Koszt okresowej legalizacji, jak również naprawy lub wymiany urządzeń pomiarowych spoczywa na użytkowniku lokalu. Mimo zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych, spółdzielnia może dokonywać rozliczeń z pominięciem wskazań tych urządzeń, jeżeli użytkownik lokalu odmawia sfinansowania legalizacji, naprawy lub wymiany urządzenia pomiarowego albo urządzenie takie uszkodził lub usunął zabezpieczenia urządzenia pomiarowego przed nieuprawnionym dostępem, bądź też gdy uniemożliwia dokonanie odczytu urządzenia pomiarowego. Jako odmowa sfinansowania legalizacji, naprawy lub wymiany urządzenia pomiarowego traktowane jest również uchylanie się od dokonania tych czynności na wezwanie spółdzielni, mimo deklarowanej gotowości dopełnienia obowiązku legalizacji, naprawy lub wymiany urządzenia pomiarowego.
4. Koszty dostawy do lokalu energii cieplnej i wody, wyliczone w oparciu o wskazania urządzeń pomiarowych zainstalowanych w tym lokalu, powiększa się (koryguje) o przypadające na dany lokal uśrednione dla danego budynku koszty:
  - 1) różnic pomiędzy sumą wskazań indywidualnych wodomierzy w lokalach a wskazaniem wodomierza głównego,
  - 2) nieuniknionych strat w przesyłaniu ciepła systemem przewodów w budynku,
  - 3) ciepła oddawanego przez grzejniki w pomieszczeniach wspólnych budynku (klatki schodowe, suszarnie itp.).
5. Wskaźniki korygujące, uwzględniające ponoszone przez spółdzielnię, a nie rejestrowane przez urządzenia pomiarowe koszty dostaw energii cieplnej i wody, o których mowa w ust. 4, ustala się w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wyposażonych w przyrządy rejestrujące bądź też proporcjonalnie do zużycia wynikającego ze wskazań urządzeń pomiarowych zainstalowanych w poszczególnych lokalach.
6. Szczegółowe zasady rozliczania dostaw energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania lokali i dla potrzeb podgrzania centralnej wody użytkowej, a także koszty dostawy wody zimnej i wody użytkowej oraz odprowadzania ścieków, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 106**

Na zasadach i w wysokości określonej w ustawie z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (j.t. Dz.U. z 2012 r. poz. 391 ze zm.) oraz w uchwałach Rady Miasta Krakowa, użytkownicy lokali mieszkalnych obowiązani są do wnoszenia opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi w wysokości zależnej od liczby osób w gospodarstwie domowym i sposobu zbierania odpadów (selektywny lub nie).

#### **F. Pobieranie opłat za używanie lokali**

#### **§ 107**

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali oraz osoby niebędące członkami spółdzielni,

którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, obowiązani są do uiszczania opłaty eksploatacyjnej, odpisu na fundusz remontowy i pozostałych opłat, o których mowa w §§ 97 – 106 statutu, co miesiąc z góry w terminie do dnia 20 – go każdego miesiąca.

2. Użytkownicy lokali, na których ciążą zobowiązania z tytułu przypadających na ich lokal kosztów wykupu prawa własności gruntu pod budynkiem, obowiązani są do uiszczania co miesiąc spłaty zadłużenia na Fundusz Uwłaszczeniowy w terminie określonym w ust. 1.
3. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni, obowiązani są do uiszczania opłat wskazanych w ust. 1 i 2 na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem postanowień § 102 ust. 2, § 108 ust. 3 i § 109 statutu.
4. O zmianie wysokości opłaty eksploatacyjnej, odpisu na fundusz remontowy, odpisu na działalność społeczno-kulturalną i oświatową oraz opłaty za korzystanie z dźwigów osobowych spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, o których mowa w § 97 ust. 2 statutu, spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia tych opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat, o których mowa w § 97 ust. 2 statutu, wymaga uzasadnienia na piśmie.
6. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
7. Członkowie spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, o którym mowa w §§ 25 – 30 statutu lub bezpośrednio na drodze sądowej.
8. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
9. W przypadku wystąpienia na drogę sądową przez osoby, o których mowa w ust. 7 i 8 ponoszą one w dotychczasowej wysokości opłaty eksploatacyjne, odpis na fundusz remontowy oraz odpis na działalność społeczno-kulturalną i oświatową. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.
10. Obowiązek uiszczania opłat za używanie lokali powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika lokalu, o którym mowa w ust. 1 i 3, a ustaje z dniem opróżnienia lokalu przez użytkownika lokalu i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.
11. Za zapłatę opłat, o których mowa w ust. 1 i 2, solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
12. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 11, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

13. Pisemne zawiadomienia, o których mowa w ust. 4 i 5 spółdzielnia doręcza użytkownikom lokali, z zastosowaniem trybu doręczeń określonego w § 27 statutu.

#### **§ 108**

1. W przypadku, gdy Walne Zgromadzenie podejmie decyzję o przeznaczeniu części nadwyżki bilansowej za poprzedni rok obrotowy na obniżenie opłat eksploatacyjnych lub odpisów na fundusz remontowy w części obciążającej członków spółdzielni, realizacja tej decyzji następuje w ten sposób, że kwotę przeznaczoną na obniżenie opłat dzieli się przez łączną powierzchnię użytkową wszystkich samodzielnych lokali mieszkalnych w zasobach spółdzielni należących do członków spółdzielni i tak wyliczoną stawkę obniżki (w groszach na metr kwadratowy) mnoży się przez powierzchnię użytkową każdego lokalu należącego do członka spółdzielni.
2. Kwotę obniżki wyliczoną w sposób określony w ust. 1 odejmuje się (w zależności od decyzji Walnego Zgromadzenia) od opłaty eksploatacyjnej wyliczonej zgodnie z postanowieniem § 95 ust. 1 – 3 statutu lub od kwoty odpisu na fundusz remontowy wyliczonego zgodnie z postanowieniem § 97 ust. 2 – 5 statutu, przypadających do zapłaty za używanie lokalu mieszkalnego należącego do członka spółdzielni.
3. W przypadku, gdy członek spółdzielni będący właścicielem lokalu uczestniczy na zasadach określonych w § 96 ust. 5 statutu w przychodach, jakie przynosi nieruchomość wspólna, nie może partycypować w dopłatach spółdzielni do opłaty eksploatacyjnej lub odpisu na fundusz remontowy, o których mowa w ust. 1 i 2.

#### **§ 109**

1. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni:
  - 1) pokrywają koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, o których mowa w § 93 statutu,
  - 2) uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, o których mowa w § 92 ust. 1 statutu,
  - 3) uczestniczą w pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w danych budynkach lub osiedlu, o których mowa w § 90 ust. 4 i 5 statutu.
2. Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę w sprawie zwiększenia obciążeń właścicieli lokali użytkowych położonych w budynku, z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej, na zasadach określonych w art. 27 ust. 4 ustawy.
3. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej jego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku położonym w obrębie nieruchomości wspólnej, o której mowa w § 91 ust. 1 statutu.

#### **§ 110**

1. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 107 statutu, spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
2. Zarząd może w wyjątkowych wypadkach odstąpić od dochodzenia odsetek, o których mowa w ust. 1, pod warunkiem uregulowania należności głównej.

#### **§ 111**

1. Realizacja na rzecz członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni lub osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują

spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, dodatkowych czynności nie kalkulowanych w ciężar opłaty eksploatacyjnej, rozliczana jest poprzez obciążenie tych osób w formie opłat jednorazowych lub opłat stałych. Zasady wnoszenia i rozliczania tych opłat ustala Rada Nadzorcza.

2. Inne opłaty i składniki opłat za używane lokale, które wynikają z przepisów statutu lub z innych przepisów ogólnie obowiązujących, a także wynikające ze zmiany cen i usług – ustala Zarząd spółdzielni.

#### **4. Zasady korzystania z lokali**

##### **§ 112**

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

##### **§ 113**

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii.
2. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
4. Po wcześniejszym uzgodnieniu z nią terminu, osoba korzystająca z lokalu powinna udostępnić spółdzielni lokal w celu:
  - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - 2) zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni,
  - 3) dokonania odczytu liczników lub podzielników kosztów.

##### **§ 114**

1. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię lub przebudowy, spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

2. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
3. W okresie używania lokalu zamiennego członek spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
4. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 2 i 3, jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jedn. tekst: Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).

#### § 115

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu, do którego ustanowiono spółdzielcze prawo do lokalu, nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
2. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu, o którym mowa w ust. 1, miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności, w ciągu 7 dni od zaistnienia takiej okoliczności.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

#### **5. Naprawy wewnątrz lokali obciążające spółdzielnię lub użytkowników lokali**

#### § 116

1. Podstawowy zakres obowiązków spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany:
  - 1) wewnętrznej instalacji wodociągowej do pierwszego zaworu,
  - 2) instalacji gazowej do licznika,
  - 3) instalacji centralnego ogrzewania,
  - 4) instalacji kanalizacyjnej ograniczonego jedynie do pionu kanalizacyjnego,
  - 5) instalacji elektrycznej do licznika,
  - 6) instalacji anteny zbiorczej z wyjątkiem osprzętu.
2. Na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 1, o ile uzyska na ten cel dodatkowe środki finansowe.
3. Naprawy i konserwacje wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków spółdzielni, obciążają użytkowników tych lokali. Użytkownicy lokali obowiązani są w szczególności do:
  - 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych, okładzin ceramicznych wraz z okładzinami ceramicznymi balkonów, tarasów i loggii,
  - 2) naprawy i wymiany okien i drzwi,

- 3) naprawy urządzeń techniczno – sanitarnych w lokalu, włącznie z wymianą tych urządzeń,
  - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - 5) naprawy uszkodzonych tynków ścian i sufitów oraz ich malowania lub tapetowania,
  - 6) malowania drzwi i okien, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
4. Naprawy wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkowników lokali lub osób wspólnie z nimi zamieszkałych, obciążają użytkowników lokali.
  5. Naprawy wewnątrz lokali zaliczone do obowiązków użytkowników lokali oraz odnowienia pomieszczeń lokalu mogą być wykonywane przez spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego użytkownika lokalu, nie objętą opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

#### § 117

Szczegółowe postanowienia, dotyczące podziału obowiązków związanych z naprawą i konserwacją lokali oraz z dokonywaniem rozliczeń z tytułu wykończenia mieszkań, określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

## **ROZDZIAŁ VI ORGANY SPÓŁDZIELNI**

### **1. Postanowienia ogólne.**

#### § 118

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

#### § 119

1. W skład organów spółdzielni, z wyłączeniem Zarządu, mogą wchodzić tylko członkowie spółdzielni.
2. Członek spółdzielni nie mający pełnej zdolności do czynności prawnych nie posiada biernego prawa wyborczego do organów spółdzielni.
3. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu spółdzielni.
4. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i pracownikiem spółdzielni.

#### § 120

1. Wybory do organów spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu przed upływem kadencji następuje także w głosowaniu tajnym.

2. Na listach kandydatów do organów spółdzielni obowiązuje kolejność alfabetyczna.

#### **§ 121**

1. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2.
2. W przypadku podejmowania uchwał, dla których statut spółdzielni wymaga większości kwalifikowanej, oblicza się zarówno głosy oddane za i przeciw uchwale, jak i głosy osób obecnych wstrzymujących się od głosowania.

#### **§ 122**

1. Członek organu spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą w sprawie, która dotyczy wyłącznie jego uprawnień członkowskich lub praw majątkowych w spółdzielni.
2. Członek organu spółdzielni podlega ponadto wyłączeniu od głosowania w sprawach podmiotów gospodarczych, w których członek ten uczestniczy jako właściciel, wspólnik lub członek władz, prowadzących działalność na rzecz spółdzielni lub z wykorzystaniem majątku spółdzielni.
3. Członkowie Rady Nadzorczej obowiązani są – z zastrzeżeniem postanowień ust. 4 – do zachowania w tajemnicy wszelkich danych zawartych w dokumentach sporządzanych i gromadzonych przez spółdzielnię (a w szczególności w aktach członkowskich, administracyjnych i osobowych), stanowiących dane osobowe w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych /Dz.U. Nr 133, poz. 883 ze zm./ a także informacji dotyczących sytuacji finansowej i gospodarczej spółdzielni oraz zobowiązań wobec jej kontrahentów.
4. Obowiązek przestrzegania tajemnicy nie dotyczy danych i informacji, do których dostęp został zagwarantowany członkom spółdzielni w ustawie, Prawie spółdzielczym, w innych ustawach lub w statucie spółdzielni.

## **2. Walne Zgromadzenie.**

### **A. Postanowienia ogólne**

#### **§ 123**

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

### § 124

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1/ Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej, oświatowej i kulturalnej spółdzielni.
- 2/ Rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków i organów spółdzielni w tych sprawach.
- 3/ Udzielanie absolutorium członkom Zarządu.
- 4/ Rozpatrywanie wniosków wynikających z protokołu z lustracji oraz podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności spółdzielni.
- 5/ Podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.
- 6/ Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
- 7/ Oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką spółdzielnia może zaciągnąć.
- 8/ Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni.
- 9/ Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej.
- 10/ Uchwalanie zmian statutu spółdzielni.
- 11/ Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia spółdzielni do związku spółdzielczego i wystąpienia ze związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie.
- 12/ Wybór delegatów na zjazd związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona.
- 13/ Wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej, a także podejmowanie uchwał o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.
- 14/ Uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.
- 15/ Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.

### § 125

1. Walne Zgromadzenie dzieli się na części.
2. Zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza, przy czym członków uprawnionych do lokali położonych w obrębie jednej nieruchomości wspólnej nie można zaliczyć do różnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Członek spółdzielni może uczestniczyć z głosem stanowiącym tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia. Członek dysponujący prawem do dwóch lub większej liczby lokali w zasobach spółdzielni, składa do akt członkowskich pisemne oświadczenie, w której części Walnego Zgromadzenia zamierza uczestniczyć.

### § 126

1. Podział Walnego Zgromadzenia na części powoduje, że:
  - 1) każda z części Walnego Zgromadzenia obraduje w oparciu o ten sam porządek obrad i głosuje nad tymi samymi projektami uchwał oraz poprawkami do projektów uchwał,
  - 2) każda z części Walnego Zgromadzenia dokonuje wyboru lub odwołania członków Rady Nadzorczej oraz wyboru przedstawicieli spółdzielni w związku rewizyjnym, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, w oparciu o tę samą listę wyborczą (kandydatów lub osób zgłoszonych do odwołania),



- 3) członkowie prezydiów wybranych przez poszczególne części Walnego Zgromadzenia tworzą jedno prezydium, którego sposób zwołania, zadania i tryb obradowania określają § 146 i § 147 statutu,
  - 4) członkowie komisji skrutacyjnych wybranych przez poszczególne części Walnego Zgromadzenia tworzą jedną komisję skrutacyjną, której sposób zwołania, zadania i tryb obradowania określają § 146 i § 148 statutu,
  - 5) uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia,
  - 6) żadna z części Walnego Zgromadzenia nie może odroczyć swoich obrad, z zastrzeżeniem postanowień § 135 ust. 3 statutu, jak również nie może skreślić z porządku obrad poszczególnych spraw ani też nie może odłożyć ich do następnego posiedzenia.
2. Postanowienia ust. 1 pkt 5 stosuje się również podczas przeprowadzania głosowań w sprawach personalnych (wyborach, odwołaniach).

## **B. Zwoływanie Walnego Zgromadzenia**

### **§ 127**

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do 30 czerwca.
2. Zarząd może zwołać nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać nadzwyczajne Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej 1/10 (jednej dziesiątej) ogólnej liczby członków spółdzielni.
4. Żądanie zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione na piśmie i określać cel zwołania Walnego Zgromadzenia.
5. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie powinno być zwołane w takim terminie, aby pierwsza część Walnego Zgromadzenia mogła się rozpocząć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt spółdzielni.
6. Zarząd obowiązany jest również zwołać nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w przypadku zaistnienia sytuacji przewidzianej w § 152 ust. 6 statutu.

### **§ 128**

1. Zawiadomienie o Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać informacje o porządku obrad oraz o czasie i miejscu obrad tej części Walnego Zgromadzenia, do uczestniczenia w której uprawniona jest osoba zawiadamiana.
2. Zawiadomienie o Walnym Zgromadzeniu powinno także zawierać informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Jeżeli w porządku obrad Walnego Zgromadzenia znajdują się wybory do Rady Nadzorczej lub wybory przedstawicieli do związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, zawiadomienie o Walnym Zgromadzeniu powinno również zawierać pouczenie członków spółdzielni o określonym w § 131 statutu trybie zgłaszania kandydatów do tych organów.

4. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni, sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad, wyklada się w lokalu spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi dokumentami.

#### **§ 129**

1. Członka spółdzielni zawiadamia się na piśmie o porządku obrad Walnego Zgromadzenia oraz o czasie i miejscu obrad tej części Walnego Zgromadzenia, do której został zaliczony decyzją Rady Nadzorczej.
2. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia podaje się do wiadomości członków, poprzez jego wywieszenie na klatkach schodowych w budynkach pozostających w zarządzie spółdzielni oraz na tablicy informacyjnej w siedzibie spółdzielni, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowi spółdzielni, który wskazał adres zamieszkania lub adres do korespondencji położony poza zasobami mieszkaniowymi spółdzielni, pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia doręcza się w trybie określonym w § 27 ust. 3 – 5 statutu.
4. Zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia umieszcza się również, w terminie określonym w ust. 2, na stronie internetowej spółdzielni.
5. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć, w terminie określonym w ust. 2, związkowi rewizyjnemu, w którym spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Radzie Spółdzielczej.
6. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć – co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia – członkowi, który wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej o wykluczeniu lub wykreśleniu go ze spółdzielni albo od uchwały o wygaśnięciu przysługującego członkowi spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Członek ma prawo popierać swoje odwołanie na posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 130**

1. Projekty uchwał i żądania umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia ma prawo zgłaszać Rada Nadzorcza oraz członkowie spółdzielni. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
2. Członkowie spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, co najmniej na 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
3. Opracowywać projekty uchwał oraz dokonywać zmian porządku obrad Walnego Zgromadzenia może również z własnej inicjatywy Zarząd.
4. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia, ustalony z uwzględnieniem żądań, o których mowa w ust. 1 oraz zmian dokonanych przez Zarząd, winien zostać wyłożony w sposób określony w § 128 ust. 4 statutu, na 14 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Zmieniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia, Zarząd umieszcza również na tablicy ogłoszeń w siedzibie spółdzielni, na klatkach schodowych budynków oraz na stronie internetowej spółdzielni.
5. Na 14 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia winny zostać również wyłożone projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku

żądań, o których mowa w ust. 1. Wyłożenie projektów uchwał następuje w sposób określony w § 128 ust. 4 statutu.

6. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
7. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.

### § 131

1. Jeżeli w porządku obrad Walnego Zgromadzenia znajdują się wybory do Rady Nadzorczej lub wybory przedstawicieli do związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, członkowie spółdzielni zgłaszają na piśmie listy kandydatów.
2. Każda lista musi być poparta przez co najmniej 10 członków i winna zawierać:
  - 1) imię i nazwisko oraz adres każdego zgłaszanego kandydata,
  - 2) imiona i nazwiska oraz adresy członków spółdzielni dokonujących zgłoszenia, a także ich własnoręczne podpisy.
3. Do listy winny zostać dołączone pisemne oświadczenia kandydatów umieszczonych na liście, o wyrażeniu zgody na kandydowanie. Zgoda członka spółdzielni na kandydowanie musi być wyrażona na piśmie z podpisem poświadczonym przez notariusza lub pracownika Działu Członkowsko – Organizacyjnego Spółdzielni. Nie dołączenie oświadczenia kandydata, lub dołączenie oświadczenia nie uwierzytelnionego w sposób określony w zdaniu poprzedzającym, spowoduje nie umieszczenie jego nazwiska na zbiorczej liście wyborczej.
4. Listy kandydatów winny być zgłaszane nie później, niż na 3 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. W przypadku wysłania listy kandydatów przesyłką pocztową, termin zgłoszenia uważa się za zachowany, jeżeli przesyłka zostanie doręczona do biura spółdzielni nie później, niż na 3 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
5. Nazwiska kandydatów zgłoszonych z zachowaniem formy, trybu i terminów określonych w ust. 1 – 4, Zarząd umieszcza na zbiorczej liście wyborczej, sporządzonej w kolejności alfabetycznej.
6. Zarząd spółdzielni przekazuje zbiorczą listę wyborczą do komisji mandatowo – wyborczej każdej części Walnego Zgromadzenia. Każdego z kandydatów umieszczonych na zbiorczej liście wyborczej Zarząd zawiadamia na piśmie o terminach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, celem umożliwienia mu zaprezentowanie swojej osoby uczestnikom tych części Walnego Zgromadzenia, do których kandydat nie jest zaliczony.

### § 132

1. Każda z części Walnego Zgromadzenia może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób i w terminach określonych w § 128 i § 129 statutu, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2.
2. Członek Zarządu może zostać odwołany przez Walne Zgromadzenie, jeżeli na posiedzeniu każdej części Walnego Zgromadzenia członek ten nie uzyskał absolutorium i na posiedzeniu każdej części Walnego Zgromadzenia zgłoszono wniosek o odwołanie tego członka Zarządu, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał (ważne) niezależnie od liczby obecnych na nim członków, jeżeli zostało prawidłowo zwołane. Także

w sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

4. Uchwałę uważa się za podjętą przez Walne Zgromadzenie, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
5. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów z wyjątkiem spraw dla których Prawo spółdzielcze wymaga większości kwalifikowanej, a mianowicie:
  - 1) większości 3/4 głosów dla uchwały w przedmiocie likwidacji spółdzielni i przywrócenia działalności spółdzielni po jej postawieniu w stan likwidacji,
  - 2) większości 2/3 głosów dla uchwały w przedmiocie zmiany statutu, odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji oraz połączenia spółdzielni.

### **C. Tryb obradowania**

#### **§ 133**

1. Wszelkie postanowienia niniejszego rozdziału, stanowiące o Walnym Zgromadzeniu lub Zebraniu, odnoszą się do posiedzeń poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
2. Oprócz członków spółdzielni zaliczonych do danej części Walnego Zgromadzenia, w każdej części Walnego Zgromadzenia mogą uczestniczyć z głosem doradczym wyłącznie:
  - 1) członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu, nie zaliczeni do danej części Walnego Zgromadzenia,
  - 2) przedstawiciele związku rewizyjnego w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej,
  - 3) inni goście zaproszeni przez Zarząd spółdzielni,
  - 4) pracownicy spółdzielni wykonujący obsługę Zebrania.
3. Wszystkie osoby przybywające na Walne Zgromadzenie, z wyjątkiem:
  - 1) gości posiadających imienne zaproszenia Zarządu,
  - 2) pracowników spółdzielni,obowiązane są do okazania dokumentu potwierdzającego tożsamość oraz złożenia podpisu na liście przedstawicieli lub liście gości.
4. Przy przeprowadzaniu wyborów do Rady Nadzorczej lub wyborów przedstawicieli do związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, na Walnym Zgromadzeniu mogą być obecni kandydujący do tych organów członkowie, nie zaliczeni do danej części Walnego Zgromadzenia, którzy przybyli na Zebranie jedynie w celu przedstawienia się zebranym.
5. Przy rozpatrywaniu odwołań od uchwał Rady Nadzorczej o wykluczeniu lub wykreśleniu członka ze spółdzielni albo od uchwały o wygaśnięciu przysługującego członkowi spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na Walnym Zgromadzeniu mogą być obecni członkowie, którzy wnieśli odwołania, a także ich pełnomocnicy lub eksperci, którzy obowiązani są okazać dokument tożsamości i przedłożyć udzielone im pełnomocnictwo w Komisji Mandatowo - Wyborczej lub powołać się na wcześniej udzielone pełnomocnictwo (złożone do akt spółdzielni). Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
6. Członkowie spółdzielni uczestniczą w części Walnego Zgromadzenia do której zostali zaliczeni, z prawem zabierania głosu i głosowania. Inne osoby mogące w myśl statutu

uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu – mogą zabierać głos w dyskusji, jednakże bez prawa głosowania.

#### § 134

1. Obrady każdej z części Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej, lub inny upoważniony przez Radę Nadzorczą członek Rady Nadzorczej.
2. Do pomocy przy obliczaniu wyników głosowania otwierający Zebranie wyznacza spośród członków spółdzielni 3 osoby, które działają do chwili wyboru Prezydium Zebrania, w skład którego wchodzi: Przewodniczący Zebrania, jego Zastępca i Sekretarz.
3. Otwierający posiedzenie części Walnego Zgromadzenia przeprowadza wybór Przewodniczącego Zebrania i przekazuje mu prowadzenie obrad. Przewodniczący Zebrania przeprowadza wybór pozostałych członków Prezydium Zebrania. Wyboru członków Prezydium Zebrania dokonuje się w głosowaniu jawnym spośród obecnych członków, zaliczonych do tej części Walnego Zgromadzenia.
4. Prawo zgłaszania kandydatów do Prezydium przysługuje każdemu obecnemu członkowi spółdzielni zaliczonemu do danej części Walnego Zgromadzenia.
5. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Zebrania.
6. Jeżeli Prezydium Zebrania nie ustali między sobą innego podziału czynności, do obowiązków:
  - 1) Zastępcy Przewodniczącego – należy czasowe wyręczanie Przewodniczącego w przewodniczeniu obradom, prowadzenie listy osób zgłaszających się do głosu, komunikowanie się z komisjami,
  - 2) Sekretarza – należy nadzór nad prowadzeniem listy obecności i protokołowanie obrad.
7. Przewodniczący może zwrócić się do członka Prezydium o wykonanie określonych czynności związanych z prowadzeniem obrad lub głosowaniem.

#### § 135

1. Po dokonaniu wyboru Prezydium, Przewodniczący Zebrania odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu, z uwzględnieniem zmian, o których mowa w § 130 ust. 4 statutu, i zarządza głosowanie w sprawie zatwierdzenia tego porządku obrad.
2. Zebranie może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych proponowanym porządkiem obrad. Nie jest dopuszczalne głosowanie w sprawie skreślenia z porządku obrad poszczególnych spraw lub odłożenia ich rozpatrzenia do następnego zebrania, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3.
3. Nie jest dopuszczalne odroczenie obrad części Walnego Zgromadzenia, chyba, że liczba przybyłych na zebranie członków jest tak duża, że z przyczyn organizacyjno – technicznych nie można kontynuować obrad. Decyzję o odroczeniu posiedzenia Walnego Zgromadzenia na okres nie przekraczający 4 tygodni, podejmuje w takim przypadku Prezydium lub Przewodniczący Zebrania. Jeżeli z przyczyn określonych w zdaniu poprzedzającym nie zdołano wybrać Prezydium, ani Przewodniczącego Zebrania, odroczenie obrad ogłasza obecny przedstawiciel Zarządu.
4. W razie odroczenia obrad wszyscy członkowie zaliczeni do tej części Walnego Zgromadzenia muszą zostać ponownie zawiadomieni na piśmie o terminie i miejscu, w którym obrady zebrania będą kontynuowane. Dokonany na przerwaniu posiedzenia wybór Prezydium Zebrania oraz komisji pozostaje w mocy. W razie nieobecności osoby wybranej do prezydium lub komisji, zebranie na jej miejsce dokonuje wyboru uzupełniającego.

### § 136

Zebranie wybiera spośród obecnych członków, zaliczonych do tej części Walnego Zgromadzenia:

1. Komisję Mandatowo – Wyborczą – w składzie 3 osób, której zadaniem jest :
  - 1) sprawdzenie, czy członkowie zostali zawiadomieni o terminie i porządku obrad tej części Walnego Zgromadzenia zgodnie z postanowieniami ustawy, Prawa spółdzielczego oraz § 128 i § 129 statutu,
  - 2) sprawdzenie listy obecności w celu ustalenia liczby członków obecnych i uprawnionych do udziału w tej części Walnego Zgromadzenia, oraz sprawdzenie czy osoby reprezentujące członków nie mających pełnej zdolności do czynności prawnych oraz pełnomocnicy członków osób prawnych przedstawiły odpowiednie dokumenty, potwierdzające ich uprawnienia do udziału w Zebraniu,
  - 3) sporządzenie – na podstawie informacji, o których mowa w pkt 1 i 2 – sprawozdania o zdolności Zebrania do podejmowania prawomocnych uchwał, i przedstawienie go Zebraniu na wezwanie Przewodniczącego Zebrania,
  - 4) sprawdzenie, czy zgłoszeń kandydatów na członków Rady Nadzorczej i przedstawicieli spółdzielni w związku rewizyjnym, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, dokonano z zachowaniem trybu zgłaszania przewidzianego w § 131 statutu, oraz czy wszystkie osoby umieszczone na liście wyborczej wyraziły zgodę na kandydowanie.
2. Komisję Wnioskową – w składzie 3 – 5 osób dla:
  - 1) rozpatrzenia pod względem formalnym i rzeczowym projektów uchwał wraz z poprawkami, zgłoszonych przez członków w trybie określonym w § 130 Statutu oraz przedłożenia ich Zebraniu wraz ze stanowiskiem Komisji w sprawie:
    - a) odrzucenia wniosku z uwagi na jego niezgodność z obowiązującym prawem, niemożność ustalenia intencji wnioskodawcy lub brak środków na realizację wniosku,
    - b) przyjęcia wniosku i skierowania go do realizacji lub rozpatrzenia przez właściwy organ spółdzielni.
  - 2) rozpatrzenia pod względem formalnym i rzeczowym wniosków i opinii zgłaszanych przez członków w trakcie obrad oraz przedłożenia ich do opinii Zebrania wraz ze stanowiskiem Komisji w sprawie umieszczenia wniosku w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia lub skierowania go do realizacji przez właściwe komórki organizacyjne spółdzielni.
3. Komisję Skrutacyjną – w składzie 3 – 5 osób, której zadaniem jest dokonywanie, na zarządzenie Przewodniczącego Zebrania, obliczania wyników głosowań i podawanie tych wyników Przewodniczącemu oraz wykonywanie innych czynności technicznych związanych z przeprowadzeniem głosowania. Do Komisji Skrutacyjnej nie może kandydować ani być wybraną:
  - 1) osoba, której nazwisko umieszczono na zbiorczej liście wyborczej kandydatów, o której mowa w § 131 ust. 6 statutu, chyba że w pisemnym oświadczeniu złożonym Prezydium danej części Walnego Zgromadzenia cofnie wyrażoną wcześniej zgodę na kandydowanie do Rady Nadzorczej lub do związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona,
  - 2) osoba pozostająca w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej z osobą, której nazwisko umieszczono na zbiorczej liście wyborczej kandydatów, o której mowa w § 131 ust. 6 statutu.
4. Inne Komisje w razie potrzeby, określając ich zadania i skład.

### § 137

1. Każda Komisja wybiera ze swojego grona: Przewodniczącego, Zastępcę oraz Sekretarza. Decyzje Komisji zapadają zwykłą większością głosów.
2. Członek Komisji ma prawo zgłosić do protokołu odrębne zdanie z prawem uzasadnienia swego stanowiska wobec Zebrania.

### § 138

1. Z czynności Komisji sporządza się protokoły podpisywane przez Przewodniczącego i Sekretarza. Przewodniczący Komisji przekazuje protokół Sekretarzowi obradującej części Walnego Zgromadzenia.
2. Przewodniczący Komisji lub ich Zastępcy składają Zebraniu sprawozdania z czynności Komisji i przedstawiają wnioski lub projekty uchwał.

### § 139

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad. Przed rozpoczęciem realizacji porządku obrad, Przewodniczący Zebrania wzywa Komisję Mandatowo – Wyborczą do przedstawienia sprawozdania o zdolności danej części Walnego Zgromadzenia do podejmowania prawomocnych uchwał.
2. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady danej części Walnego Zgromadzenia referuje przedstawiciel organu spółdzielni, do którego kompetencji ona należy, albo inna osoba upoważniona przez Zarząd spółdzielni.
3. Po przedstawieniu (zreferowaniu) sprawy zamieszczonej w porządku obrad, Przewodniczący Zebrania otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Za zgodą większości obecnych dyskusja może być przeprowadzona łącznie nad kilkoma punktami porządku obrad.
4. Wystąpienie w dyskusji nie może trwać dłużej niż 5 minut, a wystąpienie polemiczne 3 minuty. W uzasadnionych przypadkach Przewodniczący Zebrania może przedłużyć czas wystąpienia do 10 minut.
5. W razie przekroczenia dopuszczalnego czasu wystąpienia lub odbiegania od tematu dyskusji, Przewodniczący Zebrania zwraca mówcy uwagę, a jeżeli okaże się ona bezskuteczna, odbiera mówcy głos.
6. W danej sprawie członek Spółdzielni może zabierać głos tylko dwa razy. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w tej samej sprawie zabierała już głos dwukrotnie.
7. Prawo zabierania głosu poza kolejnością przysługuje Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej, referentowi sprawy będącej przedmiotem dyskusji oraz przedstawicielom związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej.
8. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela poza kolejnością głosu członkom spółdzielni oraz zgłaszającym się członkom Zarządu lub Rady Nadzorczej. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, w szczególności dotyczące:
  - 1) ograniczania czasu zabierania głosu w danej sprawie,
  - 2) za zgodą Zebrania przerwania dyskusji na czas wykonywania innych czynności, np. przeprowadzania wyborów,
  - 3) zarządzenia przerwy w obradach,
  - 4) zamknięcia dyskusji w danej sprawie i przeprowadzenia głosowania,
  - 5) przeprowadzenia głosowania tajnego,
  - 6) zamknięcia listy mówców w danej sprawie,

- 7) wnioski w innych sprawach formalnych mogących mieć znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad i głosowań, jak: sprawdzenie quorum, ponowne przeliczenie głosów itp.

W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy – jeden za i jeden przeciw wnioskowi, po czym Przewodniczący poddaje wniosek pod głosowanie.

9. Przewodniczący Zebrania ogłasza składanie wniosków do Komisji Wnioskowej. Wnioski powinny być złożone na piśmie, z podaniem imienia i nazwiska oraz numeru mandatu. Wnioski sformułowane w trakcie wystąpienia odnotowuje się w protokole Komisji Wnioskowej na życzenie mówcy.

#### **§ 140**

1. Po zamknięciu dyskusji Przewodniczący poddaje pod głosowanie projekty uchwał i zgłoszone do nich poprawki.
2. Przed przystąpieniem do głosowania Przewodniczący Zebrania podaje do wiadomości jakie projekty uchwał i poprawki wpłynęły w trybie określonym w § 130 Statutu i ustala kolejność głosowania.
3. Głosowanie nad projektami uchwał odbywa się w ten sposób, że najpierw poddaje się pod głosowanie poprawki, w pierwszej kolejności najdalej idące, a następnie projekt uchwały wraz z przyjętymi poprawkami.
4. Poprawki przyjmowane są zwykłą większością głosów. Uchwały wraz z przyjętymi poprawkami przyjmowane są również zwykłą większością głosów chyba, że ustawa, Prawo spółdzielcze, lub statut wymagają dla przyjęcia danej uchwały kwalifikowanej większości głosów.
5. Głosowanie na posiedzeniu części Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie. Głosowanie tajne przeprowadza się tylko w sprawie wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej, odwołania członków Zarządu oraz wyboru delegata na zjazd związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona.
6. Obecni na Zebraniu członkowie spółdzielni, w liczbie co najmniej 10 osób, mogą zgłosić wniosek formalny o przeprowadzenie tajnego głosowania w sprawach nie wymienionych w ust. 5 zdanie drugie. Jeżeli wniosek ten uzyska w głosowaniu jawnym poparcie co najmniej 1/3 liczby członków spółdzielni obecnych na Zebraniu, Przewodniczący zarządza głosowanie tajne również w sprawie objętej porządkiem obrad, nie wymienionej w ust. 5 zdanie drugie.

#### **§ 141**

1. Zgłaszane przez uczestników Zebrania wnioski i opinie w sprawach nie objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia mogą być rozpatrywane tylko w punkcie „Wolne wnioski”. W sprawach tych może być przeprowadzona dyskusja z ograniczeniem czasu przemawiania, ustalonym przez Przewodniczącego Zebrania. Zgłoszone wnioski i opinie wpisuje się do protokołu.
2. Po wysłuchaniu stanowiska Komisji Wnioskowej, Walne Zgromadzenie rozstrzyga, czy zgłoszony wniosek skierować do realizacji przez właściwe komórki organizacyjne spółdzielni, umieścić w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia, czy też odrzucić. Uchwały Zebrania w sprawie sposobu załatwienia zgłoszonych wniosków mają charakter opiniodawczy i nie są uchwałami Walnego Zgromadzenia obowiązującymi członków spółdzielni w rozumieniu art. 8<sup>3</sup> ust. 7 i 9 ustawy oraz art. 42 § 1 Prawa spółdzielczego.



3. Przewodniczący Zebrania, po wysłuchaniu stanowiska Komisji Wnioskowej może nie poddawać pod głosowanie wniosków i opinii, które naruszają dobre obyczaje lub których realizacja jest niedopuszczalna przez prawo albo stanowiłaby naruszenie prawa.
4. Sprawozdanie Zarządu ze sposobu załatwienia wniosków przyjętych przez Walne Zgromadzenie, o których mowa w ust. 1 i 2, wyklada się w lokalu spółdzielni przed terminem posiedzenia kolejnego Walnego Zgromadzenia, w sposób i w terminie określonych w § 128 ust. 4 Statutu.

#### § 142

1. Wybory :
  - 1) członków Rady Nadzorczej,
  - 2) przedstawicieli spółdzielni w związku rewizyjnym, w którym spółdzielnia jest zrzeszona,przeprowadza się w głosowaniu tajnym, na podstawie listy kandydatów, zgłoszonych w trybie określonym w § 131 Statutu.
2. Zbiorcze listy wyborcze kandydatów na członków Rady Nadzorczej i przedstawicieli do związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, przekazuje do Komisji Mandatowo – Wyborczej Zarząd spółdzielni.
3. Przed przystąpieniem do wyborów Przewodniczący Komisji Mandatowo – Wyborczej ogłasza listę kandydatów, ułożoną w porządku alfabetycznym. Przewodniczący Zebrania umożliwia zaprezentowanie swojej osoby kandydatom uczestniczącym w danej części Walnego Zgromadzenia oraz kandydatom, którzy przybyli na Zebranie jedynie w celu przedstawienia się zebranym. Każdy członek Spółdzielni biorący udział w Zebraniu z głosem stanowiącym, ma prawo wypowiedzieć się na temat kandydata i zadawać obecnemu kandydatowi pytania dotyczące jego działalności w spółdzielczości mieszkaniowej i planowanej pracy w organach Spółdzielni.

#### § 143

1. Głosowanie jawne odbywa się poprzez podniesienie mandatu na wezwanie Przewodniczącego Zebrania: „kto jest za uchwałą”, a następnie: „kto jest przeciw uchwale”.
2. Głosowanie tajne odbywa się poprzez złożenie kart wyborczych do urny, w obecności Komisji Skrutacyjnej. Karty wyborcze dla każdej części Walnego Zgromadzenia winny zostać wydrukowane w sposób pozwalający odróżnić je od kart wyborczych użytych do głosowania na pozostałych częściach Walnego Zgromadzenia.
3. Karty wyborcze wręcza uprawnionym do głosowania (posiadającym mandat) Komisja Skrutacyjna, na podstawie listy obecności, po czym Przewodniczący Zebrania wyznacza czas na wypełnienie tych kart. Po upływie tego czasu jeden z członków Komisji Skrutacyjnej odczytuje z listy obecności nazwiska uprawnionych do głosowania i wycytani kolejno podchodzą do urny i wrzucają do niej swoje karty do głosowania.
4. Głosujący powinien skreślić na karcie wyborczej nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
5. Głos jest ważny, jeżeli został oddany za pomocą karty wyborczej, a liczba nie skreślonych nazwisk kandydatów jest mniejsza lub równa liczbie miejsc do obsadzenia w drodze wyborów.
6. Głos uznaje się za nieważny, w przypadku gdy:
  - 1) na karcie wyborczej liczba nie skreślonych nazwisk kandydatów przekracza liczbę miejsc do obsadzenia w drodze wyborów,
  - 2) oddany został na przekreślonej lub przedartej karcie wyborczej,

- 3) głosujący nie dokonał skreśleń nazwisk kandydatów, których nie popiera, lecz oznaczył nazwiska popieranych kandydatów w inny, niedopuszczony przez statut sposób (np. stawiając „krzyżyk”, „kółeczko”, podkreślając itp.)
7. Komisja Skrutacyjna danej części Walnego Zgromadzenia:
- 1) dokonuje zebrania kart wyborczych oraz ustalenia, zgodnie z kryteriami określonymi w ust. 5 i 6: liczby głosów oddanych, liczby głosów ważnych i liczby głosów nieważnych oraz umieszcza w protokole wyniki powyższych ustaleń,
  - 2) wszystkie karty wyborcze (z podziałem na głosy ważne i nieważne oddane) umieszcza w opakowaniach (pudełkach, workach itp.), które zostają zabezpieczone banderolą z podpisami członków Komisji Skrutacyjnej,
  - 3) w obecności pracownika spółdzielni upoważnionego przez Zarząd przekazuje zabezpieczone opakowania na przechowanie do kasy spółdzielni, za pisemnym potwierdzeniem.

#### § 144

Sprawy dotyczące sposobu obradowania nie objęte postanowieniami statutu rozstrzyga Prezydium Zebrania, zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami obradowania.

#### § 145

1. Z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują: Przewodniczący i Sekretarz Zebrania.
2. Protokół z Zebrania powinien zawierać: datę, porządek obrad, krótki przebieg dyskusji, oświadczenia złożone do protokołu, protokoły Komisji oraz treść uchwał poddanych pod głosowanie. Przy uchwałach należy podać liczbę oddanych głosów za uchwałą i przeciw niej. W przypadku głosowań, o których mowa w § 121 ust. 2 statutu, w protokole należy również podać liczbę głosów osób obecnych wstrzymujących się od głosowania.
3. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

### **D. Ustalenie wyników Walnego Zgromadzenia.**

#### § 146

1. Przed upływem 7 dni od dnia odbycia posiedzenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia, winno odbyć się posiedzenie Prezydium i Komisji Skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia.
2. Termin i miejsce posiedzenia Prezydium i Komisji Skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia ustala Zarząd, a informację w tej sprawie otrzymują na piśmie po zakończeniu każdej części Walnego Zgromadzenia członkowie Prezydium i wszystkich komisji Zebrania.
3. W skład Prezydium Walnego Zgromadzenia wchodzi członkowie Prezydiów Zebrań wybranych na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
4. W skład Komisji Skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia wchodzi członkowie Komisji Skrutacyjnych wybranych na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
5. Posiedzenia Prezydium Walnego Zgromadzenia i Komisji Skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia są zamknięte dla członków spółdzielni. W posiedzeniu Prezydium Walnego Zgromadzenia mogą jednak uczestniczyć, w charakterze obserwatorów, członkowie innych komisji wyłonionych na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.

### § 147

1. Przedstawiciel Zarządu otwiera posiedzenie Prezydium Walnego Zgromadzenia i spośród przewodniczących zebrań poszczególnych części Walnego Zgromadzenia przeprowadza wybór Przewodniczącego Prezydium, który podejmuje dalsze kierowanie obradami. Po wyborze Przewodniczącego, przedstawiciel Zarządu opuszcza posiedzenie Prezydium.
2. Zadaniem Prezydium Walnego Zgromadzenia jest ustalenie, na podstawie protokołów z posiedzeń wszystkich części Walnego Zgromadzenia oraz załączonych do tych protokołów list obecności i protokołów komisji:
  - 1) łącznej liczby głosów oddanych w sprawie każdego z projektów uchwał umieszczonych w porządku Walnego Zgromadzenia,
  - 2) łącznej liczby głosów oddanych „za” i „przeciwko” każdej poprawce do projektu uchwały oraz każdemu projektowi uchwały, w brzmieniu nadanym mu z uwzględnieniem przyjętych poprawek,
  - 3) wyniku głosowań w sprawie poszczególnych projektów uchwał umieszczonych w porządku Walnego Zgromadzenia oraz (w przypadku zgłoszenia poprawek) treści podjętych uchwał,
  - 4) zbiorczej listy wniosków zaopiniowanych przez Zebrania do umieszczenia w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia oraz skierowanych do realizacji przez właściwe komórki organizacyjne spółdzielni.
3. W przypadku zgłoszenia zastrzeżeń, co do prawidłowości ustalenia zbiorczej listy wyborczej, Prezydium Walnego Zgromadzenia uprawnione jest do ponownego sprawdzenia, czy zgłoszeń kandydatów na członków Rady Nadzorczej i przedstawicieli spółdzielni w związku rewizyjnym, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, dokonano z zachowaniem trybu zgłaszania przewidzianego w § 131 statutu, oraz czy wszystkie osoby umieszczone na liście wyborczej wyraziły zgodę na kandydowanie.
4. Jeżeli w wyniku sprawdzenia dokumentacji, o którym mowa w ust. 3, Prezydium Walnego Zgromadzenia ustali, że osoba umieszczona na liście wyborczej nie wyraziła zgody na kandydowanie lub zgodę taką cofnęła przed zakończeniem ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Prezydium zawiadamia Komisję Skrutacyjną, która pominie tę osobę przy obliczaniu liczby głosów oddanych na poszczególnych kandydatów.
5. Z posiedzenia Prezydium Walnego Zgromadzenia sporządzany jest protokół, w którym umieszcza się ustalenia przewidziane w ust. 2. Protokół podpisują wszyscy obecni członkowie Prezydium.

### § 148

1. Przedstawiciel Zarządu otwiera posiedzenie Komisji Skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia i spośród przewodniczących komisji skrutacyjnych poszczególnych części Walnego Zgromadzenia przeprowadza wybór Przewodniczącego Komisji, który podejmuje dalsze kierowanie obradami. Po wyborze Przewodniczącego, przedstawiciel Zarządu opuszcza posiedzenie Komisji Skrutacyjnej.
2. Komisja Skrutacyjna sprawdza, czy nie zostały naruszone zabezpieczenia opakowań, w których umieszczone zostały karty wyborcze z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Następnie otwiera poszczególne opakowania i sprawdza, czy liczba umieszczonych w opakowaniu ważnych kart wyborczych oraz liczba kart wyborczych nieważnych są zgodne z liczbami podanymi w protokole komisji skrutacyjnej tej części Walnego Zgromadzenia, w trakcie której głosy te zostały oddane. W przypadku rozbieżności pomiędzy protokołem komisji skrutacyjnej z danej części Walnego Zgromadzenia a ustaleniami Komisji Skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia, dokonany po

- przeliczeniu liczby ważnych i nieważnych kart wyborczych, decydują ustalenia Komisji Skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia.
4. Po zakończeniu czynności przewidzianych w ust. 2, Komisja Skrutacyjna łączy wszystkie ważne oddane głosy (karty wyborcze) i dokonuje obliczenia łącznej liczby głosów oddanych na poszczególnych kandydatów.
  5. Za wybranych uważa się tych kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą liczbę ważnie oddanych głosów, przy czym liczba wybranych kandydatów nie może przekroczyć liczby miejsc (mandatów) przewidzianych do obsadzenia w drodze wyborów.
  6. W przypadku, gdy w wyniku wyborów dwóch lub więcej kandydatów uzyska jednakową liczbę głosów i spowoduje to przekroczenie liczby wybranych kandydatów w stosunku do liczby miejsc przewidzianych do obsadzenia w drodze wyborów, Komisja przeprowadza losowanie kandydata, który uzyska mandat.
  7. Losowanie, o którym mowa w ust. 6 przeprowadza się w ten sposób, że kartki z nazwiskami kandydatów, którzy uzyskali jednakową liczbę głosów zamyka się do pojemników o identycznym kształcie i kolorze, a następnie wrzuca te pojemniki do nieprzezroczystego pudełka. Wylosowania pojemnika zawierającego nazwisko kandydata, któremu przypadnie mandat (miejsce), dokonuje jedno z dzieci uczęszczających na zajęcia w osiedlowym Domu Kultury. W trakcie losowania, na posiedzeniu Komisji Skrutacyjnej mogą być obecni w charakterze obserwatorów członkowie innych komisji wyłonionych na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
  8. Z posiedzenia Komisji Skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia sporządzany jest protokół, w którym ustala się łączną liczbę głosujących (oddanych kart wyborczych), liczbę głosów (kart wyborczych) nieważnych, liczbę głosów oddanych ogółem na wszystkich kandydatów oraz liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów, a także imiona i nazwiska kandydatów wybranych. Jeżeli kandydata wyłoniono w drodze losowania, przebieg tego losowania opisuje się w protokole. Protokół podpisują wszyscy obecni członkowie Komisji Skrutacyjnej.

#### § 149

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków i wszystkie organy spółdzielni.
2. Członek spółdzielni może w trybie określonym w art. 42 Prawa spółdzielczego wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia, jeżeli jest ona sprzeczna z ustawą, postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd spółdzielni.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia ogłoszenia przez Zarząd informacji o uchwałach przyjętych przez Walne Zgromadzenie oraz o wyborze członków Rady Nadzorczej spółdzielni i przedstawicieli do związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia publikacji ogłoszenia, o którym mowa w § 150 ust. 1 statutu.
4. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 3 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.

5. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 3, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
6. Właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni, może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w art. 42 Prawa spółdzielczego, w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

### § 150

1. O uchwałach przyjętych przez Walne Zgromadzenie oraz o wyborze członków Rady Nadzorczej spółdzielni i przedstawicieli do związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, Zarząd informuje wszystkich członków przez zamieszczenie komunikatu podpisanego przez Przewodniczącego Prezydium Walnego Zgromadzenia i Przewodniczącego Komisji Skrutacyjnej na tablicy ogłoszeń w siedzibie spółdzielni, na klatkach schodowych budynków oraz na stronie internetowej spółdzielni.
2. Ogłoszenie, o którym mowa w ust. 1, Zarząd obowiązany jest zamieścić na tablicy ogłoszeń w siedzibie spółdzielni i na klatkach schodowych budynków w pierwszym dniu roboczym po zamknięciu posiedzeń Prezydium Walnego Zgromadzenia i Komisji Skrutacyjnej. Za „pierwszy dzień roboczy” uważa się również dzień, w którym zamknięcie posiedzenia Prezydium Walnego Zgromadzenia lub Komisji Skrutacyjnej nastąpiło pomiędzy godziną 0.00 a godziną 6.00. Ogłoszenie na stronie internetowej spółdzielni winno zostać zamieszczone w ciągu 3 dni roboczych po zamknięciu posiedzeń Prezydium Walnego Zgromadzenia i Komisji Skrutacyjnej.
3. Protokoły, sprawozdania i inne materiały dotyczące obrad i głosowań Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd spółdzielni. Czas przechowywania określają odrębne przepisy.
4. Protokoły są jawne dla członków spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

## 3. Rada Nadzorcza.

### § 151

1. Rada Nadzorcza sprawuje nadzór nad działalnością spółdzielni przez bieżącą kontrolę gospodarki spółdzielni i pracy Zarządu oraz czuwa nad wykonywaniem zadań statutowych spółdzielni i zabezpieczeniem interesów członków w niej zrzeszonych.
2. W celu wykonania swych zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku spółdzielni.
3. Członek Rady odpowiada wobec spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba że nie ponosi winy.
4. Rada Nadzorcza składa okresowe sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.
5. Członkowie Rady, z zastrzeżeniem postanowień ust. 6, otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu, w wysokości 50 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę /Dz.U. Nr 200,

- poz. 1679 z późn. zm./, obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono.
6. Przewodniczący Rady Nadzorczej otrzymuje za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału, w wysokości 80 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, a zastępcy przewodniczącego Rady, sekretarz Rady Nadzorczej i przewodniczący Komisji stałych Rady otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału, w wysokości 70 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono.
  7. Rada uprawniona jest do skierowania do Walnego Zgromadzenia wniosku o odwołanie członka Rady, który nie wykonywał swoich obowiązków, a w szczególności opuścił w roku sprawozdawczym bez usprawiedliwienia co najmniej 3 posiedzenia Rady.

### § 152

1. Rada Nadzorcza składa się z 17 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków spółdzielni. W ciągu 7 dni od daty ogłoszenia wyników wyborów do Rady, Przewodniczący Prezydium Walnego Zgromadzenia, wybrany w trybie określonym w § 147 ust. 1 statutu, zwołuje pierwsze po wyborze zebranie Rady Nadzorczej oraz przewodniczy obradom do chwili dokonania wyboru Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Jeżeli Przewodniczący Prezydium Walnego Zgromadzenia nie może z usprawiedliwionych przyczyn osobiście przewodniczyć inauguracyjnemu posiedzeniu Rady Nadzorczej, obowiązek ten spoczywa na najstarszym członku Prezydium Walnego Zgromadzenia.
2. Jeżeli członkiem spółdzielni jest osoba prawna, do Rady może być wybrana osoba niebędąca członkiem spółdzielni, biorąca udział w Walnym Zgromadzeniu jako pełnomocnik tej osoby prawnej. Umieszczenie nazwiska pełnomocnika osoby prawnej na zbiorczej liście wyborczej następuje w trybie określonym w § 131 statutu.
3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Czas trwania kadencji liczy się od zwyczajnego Walnego Zgromadzenia na którym dokonano wyboru Rady, do zwyczajnego Walnego Zgromadzenia członków odbywającego się w trzecim roku od dnia jej wyboru. Jeżeli zwyczajne Walne Zgromadzenie nie zostanie zwołane w terminie określonym w § 127 statutu, mandaty członków Rady wygasają z chwilą ogłoszenia wyboru nowych członków Rady Nadzorczej w roku, w którym upływa kadencja, nie później jednak, niż z końcem tego roku.
4. Członek Rady Nadzorczej traci mandat przed upływem kadencji w razie:
  - 1) zrzeczenia się mandatu,
  - 2) ustania członkostwa spółdzielni,
  - 3) odwołania go przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów,
  - 4) zawarcia ze spółdzielnią umowy o pracę.
5. Na miejsce członka Rady, którego mandat wygasł w czasie trwania kadencji, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje uzupełniającego wyboru członka Rady Nadzorczej, na okres do końca tej kadencji.
6. W przypadku, gdy pomiędzy kolejnymi Walnymi Zgromadzeniami nastąpi wygaśnięcie co najmniej 40 % liczby mandatów członków Rady, Zarząd obowiązany jest zwołać nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w celu uzupełnienia składu Rady Nadzorczej. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie powinno być zwołane w takim terminie, aby pierwsza część Walnego Zgromadzenia mogła się rozpocząć w ciągu 4 tygodni od dnia, w którym liczba wakujących mandatów przekroczy limit określony w zdaniu poprzedzającym.

### § 153

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

### § 154

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. Uchwalanie planów gospodarczych, programów budownictwa mieszkaniowego i programów działalności społecznej i kulturalnej.
2. Nadzór i kontrola nad działalnością spółdzielni, a w szczególności:
  - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
  - b) nadzorowanie i kontrola sposobu przeprowadzania w spółdzielni postępowań o udzielenie zamówienia na wykonanie robót budowlanych lub usług przez wykonawców zewnętrznych,
  - c) nadzorowanie i kontrola organizowanych przez spółdzielnię przetargów na zbycie praw do lokali,
  - d) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez spółdzielnię jej zadań gospodarczych – ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez spółdzielnię praw członkowskich,
  - e) przeprowadzanie kontroli sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków organów spółdzielni i jej członków.
3. Powoływanie biegłego rewidenta dla zbadania sprawozdania finansowego spółdzielni.
4. Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich.
5. Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.
6. Zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni.
7. Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.
8. Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.
9. Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych.
10. Wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców.
11. Uchwalanie regulaminów, z wyjątkiem regulaminów zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub do kompetencji Zarządu, w sprawach związanych ze stosunkiem pracy.

12. Uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych, a także ustalanie stawek opłat za lokale oraz odpisów na fundusz remontowy i fundusz społeczno - kulturalny, zgodnie z zatwierdzonym na dany rok planem kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
13. Podejmowanie uchwał w sprawach wykluczenia lub wykreślenia członka ze spółdzielni.
14. Podejmowanie uchwał o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
15. Podejmowanie uchwał w sprawach zawieszenia członka Rady w pełnieniu czynności.
16. Podejmowanie – na wniosek większości właścicieli lokali zamieszkujących w budynku (budynkach), obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej – uchwał w sprawie zwiększenia obciążeń właścicieli lokali użytkowych położonych w tym budynku, z tytułu eksploatacji nieruchomości wspólnej.
17. Wykonywanie innych czynności przewidzianych w postanowieniach statutu.
18. Ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 155**

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

#### **§ 156**

1. Uchwała Rady Nadzorczej jest ważna, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2, jeżeli została podjęta w obecności co najmniej połowy liczby członków Rady – w tym Przewodniczącego Rady lub jego Zastępcy – i za jej przyjęciem opowiedziało się co najmniej 5 członków Rady.
2. Uchwały Rady Nadzorczej w sprawach porządkowych oraz głosowania w sprawach personalnych (wybory), podejmowane są zwykłą większością oddanych głosów. Sprawy porządkowe określa regulamin, o którym mowa w ust. 3.
3. Szczegółowe postanowienia dotyczące trybu zwoływania posiedzeń, sposobu i warunków podejmowania uchwał, obowiązków i uprawnień Prezydium Rady oraz innych spraw organizacyjnych Rady Nadzorczej zawiera jej regulamin, uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

### **4. Zarząd**

#### **§ 157**

1. Zarząd kieruje działalnością spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie dla innych organów, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków spółdzielni,
  - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych spółdzielni,
  - 3) przedkładanie Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia projektów struktury organizacyjnej spółdzielni,
  - 4) sporządzanie projektów sposobu podziału nadwyżki bilansowej lub pokrycia strat,



- 5) zgłaszanie do Rady Nadzorczej wniosków o wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków,
  - 6) zgłaszanie do Rady Nadzorczej wniosków w sprawie podjęcia uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 7) zawieranie z członkami umów:
    - a/ o budowę lokalu,
    - b/ o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
    - c/ o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
    - d/ o przeniesienie własności lokali,
  - 8) zwoływanie Walnego Zgromadzenia oraz ustalanie proponowanego porządku obrad,
  - 9) sporządzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 10) udzielanie pełnomocnictw,
  - 11) nabywanie lub zbywanie środków trwałych, których nabycie lub zbycie nie jest zastrzeżone w statucie do decyzji innych organów spółdzielni,
  - 12) odpisywanie na straty należności lub innych składników majątkowych,
  - 13) występowanie do sądu z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji w przypadkach przewidzianych w § 64 ust. 2 i § 76 ust. 2 statutu,
  - 14) uchwalanie regulaminu świadczeń socjalnych, regulaminu wynagradzania pracowników spółdzielni oraz regulaminu pracy.
3. Sprawozdania, analizy i inne materiały muszą być przedstawione w formie pisemnej i podpisane przez wszystkich członków Zarządu.

#### **§ 158**

1. Zarząd składa się z 3 do 5 członków, w tym prezesa i jego zastępcy lub zastępców wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Członek Zarządu może być w każdym czasie odwołany przez Radę Nadzorczą. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Nadto członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium może być odwołany przez to Zgromadzenie. Odwołanie nie narusza uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
3. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. Członek Rady Nadzorczej oddelegowany do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu, nie wykonuje w tym okresie mandatu członka Rady Nadzorczej, a w szczególności nie korzysta z prawa głosu oraz z biernego i czynnego prawa wyborczego do organów Rady. Okres oddelegowania członka Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu nie może przekraczać 3 miesięcy.

#### **§ 159**

1. Zarząd może udzielić jednemu ze swych członków lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni albo z kierowaniem działalnością wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do wykonywania czynności określonego rodzaju lub pełnomocnictwa do poszczególnych czynności.
2. Osoba umocowana do kierowania bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni jest również uprawniona do dokonywania czynności w sprawach z zakresu prawa pracy w imieniu spółdzielni, jako pracodawcy w rozumieniu Kodeksu pracy.
3. Osoba, o której mowa w ust. 2 kieruje bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni w ramach uchwał Zarządu, z wyłączeniem spraw wymienionych w § 157 ust. 2 statutu.

4. Udzielenie pełnomocnictwa wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej. Nie dotyczy to pełnomocnictwa procesowego i pełnomocnictwa do poszczególnej czynności.
5. Postanowienia ust. 1 – 3 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności spółdzielni.

#### § 160

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

#### § 161

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

### ROZDZIAŁ VII

## POSTANOWIENIA KOŃCOWE

#### § 162

1. Postanowienia niniejszego statutu nie naruszają praw nabytych członków spółdzielni.
2. Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia wymagane przez prawo w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.
3. Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia zmiany przez Zebranie Przedstawicieli Członków, z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania zmiany statutu w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Niniejszy tekst jednolity Statutu obejmuje:

- 1/ tekst pierwotny, uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” w Krakowie w dniu 23.11.2007 r. i wpisany pod nr 0000040914 do Krajowego Rejestru Sądowego,
- 2/ zmianę w wprowadzoną uchwałą nr 9/2010 Walnego Zgromadzenia Członków SM „Kurdwanów Nowy” w dniach 15 i 17 czerwca 2010 r. w: § 5 pkt 14), § 15, § 19 ust. 2 pkt 9), § 76 ust. 1 pkt 1) i 2) i ust. 2, § 78 ust. 1 pkt 1) i ust. 2, § 83 ust. 4, § 94 ust. 6, § 102 ust. 2 i 4, § 105, § 107 ust. 5, 6 i 7, § 111 ust. 4 pkt 3), § 134 ust. 3, § 139 ust. 2, § 141 ust. 3 i 7, § 149, § 155 ust. 2 pkt 14) Statutu Spółdzielni,
- 3/ zmianę w wprowadzoną uchwałą nr 9/2013 Walnego Zgromadzenia Członków SM „Kurdwanów Nowy” w dniach 04 i 06 czerwca 2013 r. w: § 5 pkt 15), § 24 ust. 1 pkt 2, ust. 2 i ust. 4, § 26 ust. 3 i ust.

4, § 26a, § 27 ust. 1, § 28 ust. 2, § 56 ust. 3, § 63 ust. 1, § 75 ust. 1, § 76 ust. 2, § 78 ust. 2, § 81 ust. 2, § 83 ust. 2 i ust. 4, § 84 ust. 1 i ust. 2 pkt 3, § 85 ust. 1 pkt 3, § 89 ust. 3, § 90, § 91 ust. 1 pkt 7, 9, 16, 17, 18 i 19, ust. 3, § 92, § 94, § 95, § 96, § 97, § 98, § 99, § 100, § 101, § 101a, § 103 ust. 3, § 104, § 105, § 107, § 127, § 138 ust. 6, § 139 ust. 4, § 160 ust. 4 i ust. 5 Statutu Spółdzielni.

**Tekst jednolity Statutu opracowany został w wykonaniu uchwały nr 9/2013 ust. III Walnego Zgromadzenia Członków SM „Kurdwanów Nowy” w dniach 04 i 06 czerwca 2013 r.**

## **SPIS TREŚCI**

<b>ROZDZIAŁ I</b>		
<b>POSTANOWIENIA OGÓLNE</b>	(§ 1 - § 5)	<b>1</b>
<b>ROZDZIAŁ II</b>		
<b>CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI</b>		<b>3</b>
A. Przyjmowanie w poczet członków	(§ 6 - § 11)	<b>3</b>
B. Wpisowe i udziały	(§ 12 - § 13)	<b>5</b>
C. Prawa i obowiązki członków	(§ 14 - § 15)	<b>6</b>
D. Ustanie członkostwa	(§ 16 - § 24)	<b>8</b>
E. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	(§ 25 - § 30)	<b>12</b>
<b>ROZDZIAŁ III</b>		
<b>ZASPOKAJANIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH</b>		<b>13</b>
1. Postanowienia ogólne	(§ 31)	<b>14</b>
2. Budowa lokali	(§ 32 - § 37)	<b>14</b>
3. Nabywanie lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji spółdzielni	(§ 38 - § 39)	<b>17</b>
4. Zamiana lokali	(§ 40 - § 41)	<b>17</b>
5. Wynajmowanie lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu	(§ 42 - § 43)	<b>18</b>
<b>ROZDZIAŁ IV</b>		
<b>TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI</b>		<b>18</b>
1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego		<b>18</b>
A. Powstanie prawa	(§ 44 - § 45)	<b>19</b>
B. Wkład mieszkaniowy	(§ 46 - § 49)	<b>19</b>
C. Pierwszeństwo w nabyciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	(§ 50 - § 53)	<b>20</b>
D. Wygaśnięcie prawa	(§ 54)	<b>22</b>
E. Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego	(§ 55 - § 60)	<b>22</b>
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	(§ 61 - § 66)	<b>24</b>
3. Prawo odrębnej własności lokalu		<b>25</b>
A. Umowa o budowę lokalu	(§ 67 - § 76)	<b>25</b>
B. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	(§ 77 - § 78)	<b>28</b>
C. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	(§ 79 - § 80)	<b>28</b>
D. Inne przypadki przeniesienia własności lokalu	(§ 81)	<b>29</b>

<b>ROZDZIAŁ V</b>		
<b>GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI</b>		<b>29</b>
1. Postanowienia ogólne	(§ 82 - § 88)	<b>29</b>
2. Zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi	(§ 89 - § 96)	<b>31</b>
3. Ustalanie i wnoszenie opłat za używanie lokali	(§ 97)	<b>35</b>
A. Opłata eksploatacyjna	(§ 98 - § 99)	<b>36</b>
B. Odpis na fundusz remontowy	(§ 100 - § 101)	<b>37</b>
C. Opłata na działalność społeczno – kulturalną i oświatową	(§ 102)	<b>39</b>
D. Opłaty za korzystanie z dźwigów osobowych	(§ 103)	<b>39</b>
E. Opłaty na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni	(§ 104 - § 106)	<b>40</b>
F. Pobieranie opłat za używanie lokali	(§ 107 - § 111)	<b>41</b>
4. Zasady korzystania z lokali	(§ 112 - § 115)	<b>44</b>
5. Naprawy wewnątrz lokali obciążające spółdzielnię lub użytkowników lokali	(§ 116 - § 117)	<b>45</b>
<b>ROZDZIAŁ VI</b>		
<b>ORGANY SPÓŁDZIELNI</b>		<b>46</b>
1. Postanowienia ogólne	(§ 118 - § 122)	<b>46</b>
2. Walne Zgromadzenie		<b>47</b>
A. Postanowienia ogólne	(§ 123 - § 126)	<b>47</b>
B. Zwoływanie Walnego Zgromadzenia	(§ 127 - § 132)	<b>49</b>
C. Tryb obradowania	(§ 133 - § 145)	<b>52</b>
D. Ustalenie wyników Walnego Zgromadzenia	(§ 146 - § 150)	<b>58</b>
3. Rada Nadzorcza	(§ 151 - § 156)	<b>61</b>
4. Zarząd	(§ 157 - § 161)	<b>64</b>
<b>ROZDZIAŁ VII</b>		
<b>POSTANOWIENIA KOŃCOWE</b>	(§ 162)	<b>66</b>