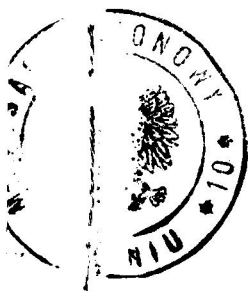


# STATUT

## SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ w Lipnie



Spółdzielnia Mieszkaniowa  
Os. Gen. Wł. Słomskiego 19  
87-600 LIPNO  
tel./fax (024) 283 36 44  
NIP 893-000-01-22  
(1)

Lipno, 21.04.2018 r.

---

## SPIS TREŚCI

---

I. Postanowienia ogólne	3
II. Członkostwo	4
III. Prawa i obowiązki członków	7
A. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	10
B. Wpisowe i udziały	10
C. Wkłady mieszkaniowe i budowlane	11
IV. Tytuły prawne do lokali	11
A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	12
B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	16
C. Odrębna własność lokalu	17
V. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali	20
VI. Uprawnienia członków Spółdzielni do zamiany lokali	21
VII. Opłaty za używanie lokali	22
VIII. Wynajmowanie lokali mieszkalnych oraz zasady doboru najemców	24
IX. Uprawnienia właścicieli lokali do powołania wspólnoty	25
X. Rozliczenia z tytułu udziałów, wkładów i równowartości prawa do lokalu	26
XI. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia mieszkań	27
XII. Organy Spółdzielni	28
A. Walne Zgromadzenie	28
B. Rada Nadzorcza	35
C. Zarząd	39
XIII. Gospodarka Spółdzielni	41
XIV. Postanowienia końcowe	43



## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

### § 1

Nazwa spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa w Lipnie.

### § 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Lipno.
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa działa na terenie województwa Kujawsko-Pomorskiego.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

### § 3

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie statutu oraz:
  - ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze,
  - ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwanej dalej ustawą,
  - innych ustaw.
2. Majątek Spółdzielni stanowi prywatną własność jej członków.

### § 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin, w tym potrzeb gospodarczych, socjalnych i kulturalnych wynikających z zamieszkiwania we wspólnym osiedlu lub jednym budynku przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi, gospodarczymi i społecznymi zajmującymi się problemami mieszkalnictwa. Może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe i cywilne, a w przypadkach społecznie i gospodarczo uzasadnionych może zawierać umowy w przedmiocie zarządu bądź administrowania budynkami mieszkalnymi.
3. Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształcenia praw do lokali.

### § 5

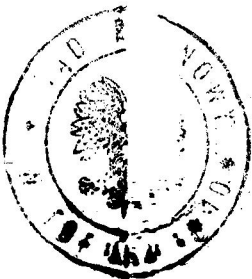
Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie, a przedmiotem jej działalności jest:

1. budowa lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych znajdujących się w tych budynkach,
2. budowa lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności lokali lub lokali o innym przeznaczeniu,
3. budowa lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
4. udzielenie pomocy członkom w budowie budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
5. budowa lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu znajdujących się w tych budynkach,
6. zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi,
7. zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi,
8. kupno, zagospodarowywanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
10. wynajem nieruchomości na własny rachunek,
11. prowadzenie spółdzielczej telewizji kablowej,

## 12. prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

### § 6

1. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej własność oraz własność jej członków lub może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (właścicielami) tej nieruchomości.
2. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu o którym mowa w § 4, a w szczególności:
  - a) działalność budowlaną i remontową na potrzeby własne i osób trzecich,
  - b) usługi inwestycyjne, w tym powiernictwa i nadzoru inwestycyjnego, na potrzeby własne i osób trzecich,
  - c) działalność gospodarczą mającą na celu pozyskiwanie środków finansowych, a następnie nabywanie terenów na własność,
  - d) działalność polegająca na świadczeniu usług na rzecz członków i innych osób w zakresie pośrednictwa finansowego oraz pośrednictwa ubezpieczeniowego, na warunkach i zasadach oraz zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku - prawo bankowe i z przepisami ustawy z dnia 22 maja 2003 roku o pośrednictwie ubezpieczeniowym,
  - e) działalność w dziedzinie rynku kapitałowego w celu uzyskania odsetek od pożyczek, wkładów oszczędnościowych i środków na rachunkach bankowych, obligacji, udziałów i akcji w spółkach prawa handlowego, lokowanie środków w funduszach inwestycyjnych oraz innych papierach wartościowych,
  - f) zarządzanie nieruchomościami o których mowa w ust. 1.
3. Dochody uzyskane z działalności wymienionej w ust. 1 i 2 spółdzielnia przeznacza na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych i inne wymienione w statucie,
4. Spółdzielnia może tworzyć spółki handlowe na zasadach przewidzianych przepisami ustawy z 15 września 2000 roku kodeks spółek handlowych oraz przystępować do spółek istniejących.



## II. CZŁONKOSTWO

### A. Powstanie – zasady ogólne

#### § 7

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności";
  - 5) będąca założycielem spółdzielni, których członkostwo ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie

- spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni, przy czym odnośnie założycieli Spółdzielni członkostwo ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.
  4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu przy zachowaniu postanowień § 9 Statutu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

## § 8

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) nabycia ekspektatywy własności;
  - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
  - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
  - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
  - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
  - 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.
2. Przepisy § 7 ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17<sup>19</sup> ustawy, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup> ustawy.
3. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 4. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.
4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu, prawo najmu lokalu o którym mowa w art. 48 ustawy albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.
5. Jeżeli okoliczności określone w ust. 1 i 3 zaistniały przed dniem 9 września 2017 roku, osoba nie będąca członkiem Spółdzielni nabywa członkostwo z tą datą.

6. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 5 i pozostają członkami Spółdzielni.

### § 9

1. Warunkiem przyjęcia na członka Spółdzielni osoby o której mowa w § 7 ust. 4 statutu jest złożenie deklaracji, która pod rygorem nieważności powinna być złożona w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać:

- a) imiona i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę,
  - b) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
  - c) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w pkt. b,
  - d) PESEL osoby fizycznej, numer KRS albo NIP osoby prawnej,
  - e) numer telefonu, adres e-mail.
2. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do czynności prawnych – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
3. W formie pisemnej deklaruje się wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji.
4. Organem spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków, osób o których mowa w § 7 ust. 4 statutu jest Rada Nadzorcza.
5. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone podpisem dwóch członków Rady Nadzorczej na deklaracji (Przewodniczącego i Sekretarza) z podaniem daty uchwały o przyjęciu w poczet członków.
6. Uchwała Rady Nadzorczej w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni zgodnie z ust. 4 powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Rada zawiadamia zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały.
7. Od uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków, przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie dwóch tygodni od dnia jej doręczenia wraz z uzasadnieniem oraz pouczeniem o prawie wniesienia odwołania. Rozpatrzenie odwołania powinno nastąpić w terminie 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania. Decyzja Walnego Zgromadzenia jest ostateczna.

### § 10

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający dane o których mowa w § 9 ust. 1, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. W przypadkach o których mowa w § 7 i § 8, osoba która staje się członkiem spółdzielni jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności powodujących powstanie jej członkostwa do złożenia w formie pisemnej lub przesłania pocztą elektroniczną wypełnionego i podpisanego kwestionariusza zawierającego dane o których mowa w § 9 ust. 1.
3. Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.
4. Członkostwo winno być potwierdzone przez Zarząd Spółdzielni na piśmie na każde żądanie członka. Zarząd nie może odmówić potwierdzenia członkostwa osób spełniających warunki o których mowa w § 7 bądź przyjętych na zasadzie § 8 ust. 3.

## B. WYGAŚNIĘCIE CZŁONKOSTWA – ZASADY OGÓLNE

### § 11

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
  - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;

- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
  - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w § 26 statutu.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 ustawy, tj. podjęcia uchwały przez ogół właścicieli lokali, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały chyba, że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.
3. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
4. Do osób, które w następstwie okoliczności wskazanych w ust. 2 i 3 utraciły członkostwo w Spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze dotyczące członków Spółdzielni stosuje się odpowiednio.
5. Jeżeli członkowi przysługuje w danej Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
6. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 9 września 2017r. nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, utracił z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

#### § 12

1. Członek Spółdzielni będący założycielem Spółdzielni albo właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie, za pisemnym wypowiedzeniem złożonym Zarządowi pod rygorem nieważności.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego, następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka Spółdzielni termin wypowiedzenia może być skrócony przez Zarząd do jednego dnia.
3. Za datę wystąpienia właściciela lokalu ze Spółdzielni uważa się dzień następujący po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Członek właściciel lokalu występujący ze Spółdzielni w drugiej połowie roku obrachunkowego uczestniczy w jej stratach powstałych w danym roku.
5. Decyzję o skreśleniu z rejestru członków właścicieli lokali w związku z wypowiedzeniem członkostwa podejmuje Zarząd.

#### § 13

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania jej bytu prawnego.

### III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

#### § 14

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów statutowych spółdzielni,

- 2) prawo uczestniczenia w walnym zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika,
  - 3) prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności
  - 4) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  - 5) prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczania w Porządku obrad oznaczonych spraw,
  - 6) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 7) prawo do przeglądania i żądania otrzymania odpłatnego odpisu Protokołu obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 8) prawo żądania bezpłatnego odpisu obowiązującego Statutu i Regulaminów wydanych na jego podstawie,
  - 9) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
  - 10) prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi,
  - 11) prawo zaskarżenia do sądu uchwały sprzecznej z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzącej w interesy spółdzielni albo mającej na celu pokrzywdzenie jej członka,
  - 12) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
  - 13) prawo do uzyskania mieszkania na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu, prawo przeniesienia na jego rzecz własności domu jednorodzinnego lub lokalu w innym domu , w trybie określonym w Statucie,
  - 14) prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni oraz ubiegania się o ustanowienie odrębnej własności do lokalu użytkowego lub garażu,
  - 15) prawo do ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
  - 16) prawo żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługiwało mu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 17) prawo żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu, do którego przysługiwało mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym prawo do garażu lub przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
  - 18) prawo uzyskania odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu zgodnie z zawartą ze spółdzielnią umową o budowę tego lokalu,
  - 19) prawo uzyskania od organów spółdzielni informacji o działalności Spółdzielni, jej wynikach oraz zamierzeniach,
  - 20) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni i kalkulacji wysokości opłat za używanie lokalu,
  - 21) prawo do zaskarzania do Sądu zmiany wysokości opłat związanych z użytkowaniem lokali,
  - 22) prawo do ujawnienia w księdze wieczystej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
2. Zasady i tryb udostępniania dokumentów, o którym mowa w niniejszym paragrafie (poza statutem i regulaminami, które członek otrzymuje niezwłocznie i bezpłatnie) oraz wysokość opłat za sporządzanie ich kopii określa Rada Nadzorcza w formie uchwały.
  3. Statut, regulaminy, uchwały i protokoły organów statutowych spółdzielni a także protokoły z lustracji, roczne sprawozdania z działalności spółdzielni udostępniane są na stronie internetowej.



## § 15

### 1. Członek Spółdzielni jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i uchwał organów statutowych spółdzielni,
- 2) współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego umową,
- 4) uiszczać terminowo opłaty związane z użytkowaniem lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, garaże oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 5) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni,
- 6) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
- 7) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach odrębnych dla czynności podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości, z wyłączeniem kosztów związanych z: podziałem nieruchomości, czynnościami związanymi z rozgraniczeniem nieruchomości oraz ewidencją gruntów i budynków oraz uzasadnionymi pracami geodezyjnymi,
- 8) uczestniczyć w wydatkach związanych z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiącym mienie spółdzielni, jak również w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, poprzez uiszczanie opłat co miesiąc z góry do 25 dnia miesiąca,
- 9) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 10) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu,
- 11) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 12) wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

## § 16

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.

2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.

3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:

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

4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
6. 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.
7. 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.
8. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 6 i 7, jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.).

#### § 17

1. W zakresie napraw wewnątrz lokali Spółdzielnia zapewnia członkom:
  1. naprawy głównych przewodów instalacyjnych tj. pionów kanalizacyjnych, pionów wodociągowych, energetycznych WLZ do pierwszego zabezpieczenia w mieszkaniu, instalacji domofonowej z wyłączeniem aparatu domofonu (słuchawki domofonowej),
  2. naprawy instalacji centralnego ogrzewania z wyłączeniem głowic termostatycznych,
  3. naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków spółdzielni. Od napraw tych spółdzielnia jest zwolniona o ile użytkownik lokalu uzyska wypłatę odszkodowania w ramach ubezpieczenia mieszkania za pośrednictwem Towarzystwa Ubezpieczeniowego.
2. Naprawy wewnątrz lokali, niezaliczone do obowiązków spółdzielni obciążają użytkowników lokali.

### A. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE.

#### § 18

Wobec rezygnacji Spółdzielni z postępowania wewnątrzspółdzielczego odwołania od uchwał organów statutowych spółdzielni rozpatrują właściwe rzeczowo i miejscowo Sądy powszechne, przy zachowaniu regulacji wskazanej w § 9 ust. 7.

### B. WPISOWE I UDZIAŁY.

#### § 19

1. Od dnia 09 września 2017r. nie deklaruje się, ani nie wpłaca wpisowego i udziałów określonych w art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze.
2. Członek, który wpłacił udziały może w pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.

#### § 20

1. W razie ustania członkostwa członków którzy wpłacili udziały, Spółdzielnia zwraca udziały byłemu członkowi lub osobie przez niego wskazanej. Udziały zwracane są w wysokości nominalnej. Nie podjęte udziały przez byłego członka lub osoby uprawnione w ciągu 3 lat od daty ustania członkostwa zwiększają fundusz zasobowy Spółdzielni.
2. Rozliczenie z byłym członkiem lub osobami uprawnionymi z tytułu udziałów dokonywane jest na dzień ustania członkostwa.



3. Wypłata kwot wpłaconych na udziały następuje na żądanie byłego członka lub osób uprawnionych, jednakże nie wcześniej niż w terminie 3 miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego, za rok w którym ustało członkostwo i pod warunkiem, że udziały te nie zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.
4. Wpisowe nie podlega zwrotowi w związku z ustaniem członkostwa.

### C. WKŁADY MIESZKANIOWE I BUDOWLANE.

#### § 21

1. Wkład mieszkaniowy wnosi osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy pomiędzy kosztem budowy przypadającym na lokal osoby, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na finansowanie kosztów budowy). Jeżeli część wkładu mieszkaniowego sfinansowana została z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu członek obowiązany jest uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

#### § 22

1. Wkład budowlany wnosi członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu według zasad określonych w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Wkład budowlany może być wniesiony w formie zaliczki wpłaconej przed zamieszkaniem i rat płaconych po objęciu lokalu mieszkalnego.
3. Sposób i termin wniesienia wkładu budowlanego określa Zarząd.

#### § 23

1. Rada Nadzorcza ustala zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania wkładów mieszkaniowych i budowlanych przed przystąpieniem do realizacji inwestycji.
2. Ustalanie wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych odbywa się w dwóch etapach:
  - a) wstępnie na podstawie kalkulacji kosztów
  - b) ostatecznie po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego nie później niż w 3 miesiące od daty zakończenia inwestycji.
3. Zasady zwrotu wkładu mieszkaniowego i budowlanego wynikają ze szczegółowych postanowień statutu.

### IV. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

#### § 24

1. Lokalem w rozumieniu statutu jest samodzielny lokal mieszkalny, dom jednorodzinny, lokal użytkowy, garaż, a także lokal o innym przeznaczeniu.
2. Postanowienia statutu mają zastosowanie również do członków, którym przysługują tytuły prawne do lokali uzyskane przed wejściem w życie niniejszego statutu.
3. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

1. ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
2. ustanawiać 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,
3. ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności miejsca postojowego w garażach wielostanowiskowych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
4. wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, przy uwzględnieniu, że lokale mieszkalne mogą być oddane w najem po zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni.

## **A. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, ZASADY OGÓLNE, NABYCIE, ZASADY PRZEKSZTAŁCANIA W ODRĘBNĄ WŁASNOŚĆ LOKALU**

### **§ 25**

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1.
6. Umowa o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem tego prawa do tego lokalu, jest nieważna.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej.
9. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
10. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 64 statutu.
11. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
12. 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.

#### § 26

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
- 4) określenie położenia, powierzchni lokalu oraz ewentualnych pomieszczeń przynależnych;
- 5) pouczenie, że koszty zadania inwestycyjnego, przypadającego na poszczególne lokale oraz wysokość wkładów mieszkaniowych ustala się dwuetapowo: wstępnie – przy podpisywaniu umowy o budowę lokalu, ostatecznie – po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, które winno nastąpić w ciągu 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

2. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego dla lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2017 r. poz. 79 i 1442), może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 tej ustawy.

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

#### § 27

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w §64 statutu.
2. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Przepis niniejszy nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu, nie narusza to uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

3. Małżonek o którym mowa w ust. 2 w umowie przeniesienia własności zobowiązuje się do dokonania rozliczeń bezpośrednio z ewentualnymi spadkobiercami.

## **B. WYGAŚNIĘCIE SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU**

### **§ 28**

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa w przypadku:

1. śmierci osoby, której przysługuje prawo do lokalu, chyba że prawo przysługuje małżonkom,
2. prawomocnego orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu.

### **§ 29**

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 64 statutu, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
3. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 64 statutu, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiszczył wszystkie zaległe opłaty.
4. Przez zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 64 statutu, rozumie się zaległości bieżące i zasądzone przez sąd, odsetki, opłaty sądowe i egzekucyjne.
5. W przypadku gdy orzeczenie Sądu zapadło w postępowaniu, o którym mowa w ust. 1 stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku o którym mowa w ust. 2 spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

### **§ 30**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia z zastrzeżeniem ust. 2 ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z zasadami przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego ustanowionymi przez zarząd spółdzielni.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie zgłoszenia się osób bliskich – zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu - Spółdzielnia ogłasza przetarg, o którym mowa w ust.1 nie później niż w ciągu roku od dnia opróżnienia lokalu, jeżeli osoby bliskie nie złożyły zapewnienia nabycia lokalu.
3. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu na stronie internetowej Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
4. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
5. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
  - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16<sup>1</sup> ustawy;
  - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

6. Spółdzielnia może unieważnić przetarg bez podania przyczyn do momentu przeniesienia własności bez prawa dochodzenia jakichkolwiek roszczeń przez uczestników przetargu.
7. 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.

### § 31

Postanowień § 30 statutu nie stosuje się do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Dla takich lokali, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia mieszkaniowa może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

### § 32

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie § 30 ust. 1, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 ustawy.
2. Przez wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu rozumie się wartość rynkową lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
  - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
  - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 64 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
5. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
6. Przez określone w ust. 5 wniesienie wkładu mieszkaniowego rozumie się również przedstawienie przez zobowiązanego rozliczenia z wszystkimi uprawnionymi do zwrotu wkładu określonego w ust. 1.

### § 33

Lokale mieszkalne oraz inne części przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, w szczególności garaże i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, wybudowane przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębniane na własność ani zbywane jako udziały we



współwłasności nieruchomości, na której zrealizowano przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane.

#### § 34

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

#### § 35

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w statucie roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim w rozumieniu § 30 ust. 1.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, będącej stroną umowy o budowę lokalu w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą, będącą stroną umowy o budowę lokalu, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu. Osoba ta staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącą osobę zmarłą.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 64 statutu.
5. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.

### C. SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU.

#### § 36

1. W budynkach stanowiących własność spółdzielni członkowie i inni uprawnieni, którzy w dniu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych posiadali przydział lokalu wydany na podstawie przepisów ustawy prawo spółdzielcze, względnie umowy o ustanowienie własnościowego prawa do lokalu zachowują spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym na nieruchomości.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu musi być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
5. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste.
6. 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.

### § 37

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 64 statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

### § 38

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 ustawy.
4. Rozliczenie finansowe następuje w terminie do 30 dni od dnia protokolarnego opróżnienia lokalu.
5. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.

## D. ODRĘBNA WŁASNOŚĆ LOKALU.

### § 39

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
- 5) określenie ewentualnych współwłaścicieli i określenie ich udziałów we współwłasności,
- 6) zobowiązanie osoby do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 7) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia kosztów wysokości budowy lokalu,
- 8) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego,
- 9) określenie terminu wpłaty wkładu budowlanego, bądź harmonogram wnoszenia rat,
- 10) określenie zasad ustalania kosztów budowy,
- 11) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji,
- 12) terminu ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu budowlanego,
- 13) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

5. Postanowienia ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobjmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.

#### § 40

1. Z chwilą zawarcia umowy, której przedmiotem jest ustanowienie odrębnej własności lokalu, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

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

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

#### § 41

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, której przysługuje ekspektatywa własności.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, której przysługuje ekspektatywa własności, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.



#### § 42

Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

#### § 43

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, której przysługuje ekspektatywa własności, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, która podpisała umowę o budowę lokalu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 64 statutu.

#### § 44

Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

#### § 45

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

#### § 46

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy.

#### § 47

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę walnego zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 110 w przedmiocie zaskarżania uchwał walnego zgromadzenia statutu stosuje się odpowiednio.

#### § 48

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo lokalu zamiennego.

#### § 49

Przepisy § 39 - 48 niniejszego statutu stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

#### § 50

Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zostanie wyodrębniona własność wszystkich lokali stosuje się przepisy o własności lokali.

## V. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

### A. Zasady Ogólne

#### § 51

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
2. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

#### § 52

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, albo ponieśli je jego poprzednicy prawni Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu.

#### § 53

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

#### § 54

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

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

#### § 55

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 art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa;
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 64 statutu.

#### § 56

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonego w § 55 statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych; małżonka, dzieci i innych osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni.

### § 57

W przypadku o którym mowa w §56 nie stosuje się art. 16 ust. 6 ustawy oraz uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

### § 58

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

**C. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu.**

### § 59

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

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa § 64 statutu.

### § 60

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w §59 statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu lub udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

### § 61

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24<sup>1</sup> ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece.

### § 62

Jeżeli spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

## **VI. UPRAWNIENIA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI DO ZAMIANY LOKALI**

### § 63

1. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana polega na ustanowieniu

- prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.
2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują: spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub domu jednorodzinnego albo prawo odrębnej własności lokalu dokonują umowy zamiany lokali z zachowaniem formy aktu notarialnego.
  3. Spółdzielnia jest obowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże niestanowiące własności Spółdzielni, jeżeli osoby te spełniają wymogi Statutu.
  4. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego i osobą, będącą najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

## VII. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

### § 64

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie miesięcznych opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie miesięcznych opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
3. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.
4. Osoby nie będące członkami spółdzielni mogą odpłatnie korzystać z działalności oświatowej, społecznej i kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
5. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od daty postawienia lokali do dyspozycji osób, o których mowa w zdaniu poprzednim są oni obowiązani do wnoszenia opłat określonych w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu.
6. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Nadto są oni obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Osoby te mogą odpłatnie korzystać z działalności społecznej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
7. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 - 2 i 6 niniejszego paragrafu odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze

własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu, przy czym odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania bądź faktycznego korzystania z lokalu.

8. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują Spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

#### § 65

1. Opłaty powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 25 każdego miesiąca. Opłaty uchwała Rada Nadzorcza.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia do dyspozycji lokalu członkowi, bądź właścicielowi niebędącemu członkiem.
3. Od nie wpłaconych w terminie należności z tytułu opłat za używanie lokalu, Spółdzielnia może pobierać odsetki w wysokości ustawowej za opóźnienie, chyba że Rada Nadzorcza określi odsetki w innej wysokości.
4. Członek Spółdzielni względnie właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni nie może potrącać należności z tytułu opłat za używanie lokali.
5. Jednostkami rozliczeniowymi opłat są między innymi: jeden m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, udział, lokal bądź ilość osób zamieszkałych w lokalu, bądź wskazania urządzeń pomiarowych. Decyzję o jednostce rozliczeniowej podejmuje Rada Nadzorcza.
6. Wysokość opłat na lokale mieszkalne i użytkowe, do których członkowie posiadają spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu ustalone są na podstawie przewidywanych kosztów dostawy mediów.
7. Opłaty na lokale mieszkalne stanowiące własność odrębną członków i właścicieli nie będących członkami spółdzielni ustalone są w wysokości określonej Statutem chyba, że zakres usług eksploatacyjnych i dostaw mediów jest inny, bądź gdy część ponoszonych kosztów eksploatacji i mediów dot. zasobów stanowiących mienie Spółdzielni jest pokrywana przychodami z innej działalności handlowej, usługowej, produkcyjnej, najmu lokali, itp.
8. Wysokość opłat za eksploatację lokali użytkowych wynajmowanych może być ustalona powyżej rzeczywistych kosztów eksploatacji i kosztów dostawy mediów.
9. W przypadku zaległości w opłatach czynszowych wynoszących powyżej trzech miesięcznych należności Spółdzielnia ma prawo dokonać odcięcia do lokalu ciepłej wody użytkowej.
10. W przypadku posiadania zaległości w opłatach należnych spółdzielni wniesione opłaty są w pierwszej kolejności kwalifikowane na pokrycie zaległości wobec spółdzielni i odsetek ustawowych od tych zaległości.
11. Różnica między kosztami, a przychodami z eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
12. Opłaty z tytułu spłaty kredytów i odsetek regulują odrębne przepisy prawne.
13. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów i ustalenia opłat za lokale określa Rada Nadzorcza Spółdzielni w Regulaminie gospodarki finansowej lub w odrębnych uchwałach Rady Nadzorczej.
14. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów;
  - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z zasadami określonymi w regulaminie funduszu remontowego przyjętym przez Radę Nadzorczą.



- Ewidencja oraz rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
15. Na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia jest zobowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat.
  16. Osoby legitymujące się tytułami prawnymi do lokali położonymi w zasobach Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
  17. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić członków Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, członków Spółdzielni będących właścicielami lokali oraz właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, co najmniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, podając uzasadnienie zmiany.
  18. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych spółdzielnia jest obowiązana powiadomić członków Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, członków spółdzielni będących właścicielami lokali oraz właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat.
  19. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

## **VIII. WYNAJMOWANIE LOKALI MIESZKALNYCH ORAZ ZASADY DOBORU NAJEMCÓW**

### **§ 66**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom Spółdzielni oraz osobom fizycznym i prawnym nie będącym członkami w przypadkach uzasadnionych interesem obu stron, a w szczególności braku chętnych do zawarcia umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub o odrębną własność lokalu.
2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
3. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określają zasady uchwalone przez Radę Nadzorczą.

### **§ 67**

Spółdzielnia może zawierać umowy najmu lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytów mieszkaniowych z zachowaniem zasad ustalonych w przepisach dotyczących warunków udzielania tych kredytów.

### **§ 68**

Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowej mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

### **§ 69**

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym, zwanymi dalej najemcami, lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, a także lokale o innym przeznaczeniu wolne w sensie prawnym.
2. W przypadku zwolnienia lokalu, doboru najemców dokonuje zarząd spółdzielni na podstawie złożonych ofert zamieszczając uprzednio stosowne ogłoszenie w telewizji kablowej i na stronie internetowej Spółdzielni.

## **IX. UPRAWNIENIA WŁAŚCICIELI LOKALI DO POWOŁANIA WSPÓLNOTY, REŻIM USTAWY O WŁASNOŚCI LOKALI W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI**

### **§ 70**

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Spółdzielnia jedynie w przypadku:
  - 1) podjęcia przez właściciela na podstawie art. 24<sup>1</sup> ustawy, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązku oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a także;
  - 2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości;  
rozlicza niezwłocznie z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości. Stan rozliczenia ustala się na dzień ustania członkostwa.
3. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 14 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie, za rok w którym zaistniały okoliczności o których mowa w ust. 3.
4. Postanowienia ust. 2 stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem spółdzielni.
5. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.
6. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości o której mowa w ust. 2.
7. Właściciele lokali nie są uprawnieni do innych roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.

### **§ 71**

1. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.
2. Umowa, o której mowa w ust. 1 powinna być zawarta na piśmie.
3. Nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu określa Zarząd Spółdzielni.

### **§ 72**

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

2. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.

2. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

### § 73

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24<sup>1</sup> i art. 26 ustawy. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.

3. Przepisów ustawy o własności lokali w odniesieniu do wspólnoty mieszkaniowej i zebrania właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem § 73 ust. 2 statutu, art. 24<sup>1</sup> i art. 26 ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

4. Odpowiednie stosowanie przepisów ustawy o własności lokali określonych w ust. 2 nie narusza kompetencji organów Spółdzielni.

5. Uchwałę właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, która może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali podejmuje rada nadzorcza na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.

6. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego.

## **2. ROZLICZENIA Z TYTUŁU UDZIAŁÓW, WKŁADÓW I RÓWNOWARTOŚCI PRAWA DO LOKALU.**

### § 74

1. W razie wygaśnięcia prawa do lokalu osobom uprawnionym przysługuje po potrąceniu należności przypadających spółdzielni zwrot kwot z następujących tytułów:

1) w przypadku lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej udział członkowski i wartość rynkową tego lokalu.

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.

2) w przypadku własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu – zwrot udziału członkowskiego oraz wartość rynkową 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.

2. W razie ustania członkostwa przed uzyskaniem lokatorskiego prawa do lokalu realizowanego w oparciu o kredyt z KFM, byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka przysługuje zwrot kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego.

#### § 75

Rozliczenie powinno być dokonane:

- 1) z tytułu wkładu mieszkaniowego – na dzień ustania członkostwa,
- 2) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego – na dzień wygaśnięcia tego prawa,
- 3) z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – na dzień ustania członkostwa lub rozwiązania umowy o prawo do lokalu,
- 4) z tytułu udziałów – równocześnie ze zwrotem wkładu budowlanego lub mieszkaniowego.

#### § 76

1. Wypłata kwot należnych powinna być dokonana:

- a) z tytułu udziałów – nie później niż w okresie 3 miesięcy od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do spółdzielni, chyba że udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat spółdzielni.
- b) z tytułu wkładu mieszkaniowego – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
- c) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub garażu – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
- d) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładów: mieszkaniowego lub budowlanego – w ciągu 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa lub rozwiązania umowy o prawo do lokalu.

2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w ust. 1 przed upływem 1-go miesiąca od dnia opróżnienia lokalu i wydania go Spółdzielni.

#### § 77

Byłemu członkowi Spółdzielni nie przysługuje roszczenie do części funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni w przypadku postawienia Spółdzielni w stan likwidacji.

### XI. ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA MIESZKAŃ

#### § 78

1. Dodatkowe wyposażenie mieszkań może być realizowane ze środków członków Spółdzielni przez:

- a) Spółdzielnię w trakcie procesu inwestycyjnego,
- b) członka Spółdzielni, który obowiązany jest uzyskać zgodę Spółdzielni, jeżeli dodatkowe wyposażenie mieszkania wiąże się z dokonaniem zmian konstrukcyjnych lub funkcjonalno – użytkowych lokalu.

2. Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu mieszkalnego, wykonanego za zgodą Spółdzielni, w lokalu zajmowanym na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do

lokalu, dokonywane jest przy przejęciu lokalu przez Spółdzielnię na podstawie oceny przydatności i wartości tego wyposażenia.

3. Należność z tytułu dodatkowego wyposażenia wypłacana jest w dacie wypłaty wkładu mieszkaniowego.

### § 79

1. Członek zawierający umowę spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na zwolnione mieszkanie, w którym dokonano dodatkowego wyposażenia, zobowiązany jest do wniesienia do Spółdzielni należności z tytułu dodatkowego wyposażenia w kwocie wypłaconej byłemu członkowi.
2. Szczegółowe zasady ustalania wartości dodatkowego wyposażenia lokali mieszkalnych, przekazywanych przez członków zawiera regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## XII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

### § 80

1. Organami statutowymi Spółdzielni są:
  - a) Walne Zgromadzenie
  - b) Rada Nadzorcza
  - c) Zarząd
2. Wybory do organów statutowych Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu statutowego Spółdzielni następuje także w głosowaniu tajnym. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów statutowych Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

### A. WALNE ZGROMADZENIE.

### § 81

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia przez osobę otwierającą Walne Zgromadzenie.
3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik osoby prawnej nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
4. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać m.in. imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz być podpisane w czytelny sposób przez członka udzielającego pełnomocnictwa.
5. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo brać udział z głosem doradczym Przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona jak również inne zaproszone osoby.
7. Każdy członek ma jeden głos.

8. Członek spółdzielni ma prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub z pomocy eksperta, przy czym osoby, z których pomocy korzysta nie są uprawnione do zabierania głosu.
9. Walne Zgromadzenie nie dzieli się na części.

### § 82

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
2. wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej, rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych, podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie indywidualnie absolutorium członkom Zarządu,
3. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni,
4. podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
5. podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
6. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
7. oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
8. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni z inną Spółdzielnią, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
9. uchwalanie zmian Statutu,
10. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku rewizyjnego lub wystąpienia z niego,
11. upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie Związku Spółdzielczego,
12. wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
13. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpienia z nich,
14. uchwalenie Regulaminu Rady Nadzorczej,
15. uchwalanie zasad gospodarki Spółdzielni,
16. żądanie przeprowadzenia lustracji,
17. wyznaczenie likwidatorów Spółdzielni,
18. uchwalenie komu i na jaki cel nastąpi przekazanie majątku pozostałego po likwidacji Spółdzielni,
19. ustalanie wynagrodzeń dla członków Rady Nadzorczej za udział w pracach Rady Nadzorczej.

### § 83

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie również na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) członków spółdzielni w ilości co najmniej 10 % ogólnej liczby członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.

5. Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi – zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt spółdzielni.
6. Projekty uchwał i żądania umieszczenia oznaczonych spraw w porządku jego obrad lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań powinny być wykładane, na co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
7. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad w terminie do 15 dni przed dniem Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.
8. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
9. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

#### § 84

1. O czasie, miejscu i Porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. Przez zawiadomienie o którym mowa w ust 1. rozumie się wywieszenie zawiadomień w siedzibie spółdzielni lub na klatkach schodowych budynków w których prawa do lokali posiadają członkowie spółdzielni, umieszczenie zawiadomień w odbiorczych skrynkach pocztowych członków spółdzielni oraz ogłoszenie w telewizji kablowej.
3. Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza powinni być zawiadomieni na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

#### § 85

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności inny upoważniony przez Radę Nadzorczą członek Rady Nadzorczej, bądź w przypadku nieobecności członków Rady Nadzorczej Prezes Zarządu.
2. Otwierający obrady Walnego Zgromadzenia stwierdza prawidłowość zwołania Walnego Zgromadzenia i zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie:
  - 1) Przewodniczący
  - 2) Sekretarz
  - 3) Asesor
3. Członkowie Zarządu Spółdzielni nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

#### § 86

1. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie w sprawie porządku obrad.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, za wyjątkiem uchwał sprawozdawczych, a także zmienić kolejność spraw porządku obrad.

#### § 87

1. Walne Zgromadzenie w zależności od potrzeb i spraw objętych porządkiem obrad może wybrać ze swego grona Komisję:

1. Mandatową w składzie 2 osobowym dla sprawdzenia kompletności listy obecności, zbadania ważności mandatów członków,
  2. Skrutacyjną w składzie 3 osobowym dla wykonywania czynności związanych z przeprowadzeniem wyborów, głosowaniem, obliczaniem wyników głosowania jawnego i tajnego oraz podawania tych wyników Przewodniczącemu,
  3. Wnioskową w składzie 2 osobowym dla rozpatrzenia pod względem formalnym i merytorycznym zgłoszonych wniosków i przedłożenia ich celem podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. W przypadku nie dokonania wyboru komisji skrutacyjnej i wnioskowej jej funkcję spełnia Prezydium Walnego Zgromadzenia.

#### § 88

1. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu referentom tematów wyszczególnionym kolejno w porządku obrad.
2. Po zreferowaniu każdego tematu, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu uczestnikom Walnego Zgromadzenia w celu zadawania pytań, wniesienia uwag lub wniosku wyłącznie do zreferowanego tematu, w kolejności zgłaszania się.

#### § 89

1. W punkcie porządku – dyskusja – Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu w kolejności zgłaszania się.
2. Do zabrania głosu poza kolejnością zgłaszania się uprawnieni są:
  1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni,
  2. Osoby zgłaszające wnioski w sprawach formalnych.
3. Wnioskami w sprawach formalnych są wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, a przede wszystkim dotyczące:
  - głosowania bez dyskusji,
  - przerwania lub zakończenia dyskusji,
  - zamknięcia listy mówców,
  - ograniczenia czasu wystąpień,
  - kolejności i sposobu uchwalania wniosków.
4. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy:
  - jeden za i jeden przeciw wnioskowi.
5. Zgłoszone wnioski w sprawach formalnych podlegają głosowaniu. W pierwszej kolejności Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poddaje pod głosowanie wniosek najdalej idący, jeżeli może to wykluczyć potrzebę głosowania nad pozostałymi wnioskami.

#### § 90

1. Zabierający głos w dyskusji zobowiązany jest na wstępie podać nazwisko i imię do protokołu.
2. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekroczyć 5 minut.
3. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia może zwrócić uwagę mówcy, jeżeli odbiega on od zagadnienia stanowiącego przedmiot dyskusji, wnosi sprawy osobiste lub przekracza ustalony czas. Osobie niestosującej się do uwag Przewodniczący może odebrać głos.
4. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia może odmówić głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała (nie dotyczy to osób uprawnionych do zabierania głosu poza kolejnością).

**§ 91**

Wszystkie wnioski i oświadczenia do protokołu mogą być zgłaszane ustnie. Na żądanie Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia wnioski i oświadczenia należy składać na piśmie.

**§ 92**

1. Po wyczerpaniu tematu przez referenta, zgłoszeniu zapytań, uwag i wniosków oraz wysłuchaniu odpowiedzi do odpowiedniego punktu obrad, Przewodniczący poddaje pod głosowanie wnioski, przestrzegając zasady, aby wnioski referenta głosowane były w pierwszej kolejności.

2. Przed przystąpieniem do głosowania, Przewodniczący informuje, jakie wpłynęły wnioski i w jakim porządku będą głosowane.

3. Poprawki do wniosku głównego głosuje się przed wnioskiem.

**§ 93**

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w terminie i w sposób określony w statucie. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem absolutorium.

2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na ilość obecnych członków.

3. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni, odwołania członków Rady Nadzorczej oraz rozstrzygnięciu o uchyleniu zawieszenia członka Rady Nadzorczej.

4. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów chyba, że ustawa lub statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.

5. Większość kwalifikowana wymagana jest:

- 2/3 głosów dla podjęcia uchwały o zmianie statutu,
- 2/3 głosów dla podjęcia uchwały o połączeniu Spółdzielni z inną spółdzielnią albo o odwołaniu członka Rady Nadzorczej,
- 3/4 głosów przy likwidacji Spółdzielni, w czasie obrad dwóch kolejnych Walnych Zgromadzeń.

6. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

7. Na wniosek poparty co najmniej przez 1/5 członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu, zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

**§ 94**

1. Wyniki głosowania ogłasza Przewodniczący Walnego Zgromadzenia.

2. W przypadku głosowania kilku wniosków dotyczących tej samej sprawy, za przyjęty uważa się wniosek, który uzyskał największą liczbę głosów.

**§ 95**

1. Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru członków Rady Nadzorczej w liczbie członków określonej w uchwale, podjętej na Walnym Zgromadzeniu w dniu przeprowadzania wyborów z zastrzeżeniem § 111 ust. 1 Statutu.

2. Wybory uzupełniające członków Rady Nadzorczej w czasie trwania kadencji Rady odbywają się jedynie, gdy liczba członków Rady zmniejszy się poniżej wymaganego minimum 5 członków Rady.



### § 96

Kandydatów na członków Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie ustnie w liczbie nieograniczonej do Prezydium Walnego Zgromadzenia lub Komisji Skrutacyjnej – jeżeli została wybrana w czasie wyznaczonym przez Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.

### § 97

1. Listę kandydatów ustala Prezydium Walnego Zgromadzenia lub Komisja Wyborcza (jeżeli została wybrana) w kolejności alfabetycznej nazwisk.
2. Liczba kandydatów na liście winna być większa o co najmniej dwie osoby od liczby miejsc w składzie Rady Nadzorczej.

### § 98

1. Przed przystąpieniem do wyborów Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub Komisji Wyborczej ogłasza pełną listę kandydatów, pytając jednocześnie kandydatów o zgodę na kandydowanie.
2. Do zgłoszonych kandydatów, obecni członkowie mogą wnieść uwagi lub sprzeciw. Wniesienie uwagi lub sprzeciwu musi być umotywowane. W takim przypadku o umieszczeniu kandydatury na karcie wyborczej decyduje Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym.

### § 99

1. Wybory przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych przygotowanych przez Komisję Wyborczą lub Prezydium Walnego Zgromadzenia.
2. Nazwiska i imiona kandydatów umieszcza się na karcie do głosowania w kolejności alfabetycznej nazwisk.
3. Z prawej strony każdego nazwiska zamieszcza się na karcie do głosowania kratkę przeznaczoną na postawienie znaku „x”.

### § 100

- 1) Głosujący zamieszcza znak „x” w kratce obok nazwiska kandydata, na którego oddaje głos.
- 2) Głos jest ważny, jeżeli został oddany za pomocą karty wyborczej, a liczba znaków „x” zamieszczonych obok nazwisk kandydatów do Rady jest mniejsza lub równa liczbie członków Rady Nadzorczej wybieranych na danym Walnym Zgromadzeniu.
- 3) Kartę wyborczą oddaną bez zamieszczonych znaków „x” w kratkach obok nazwisk(a) uważa się za głos nieważny. Za głos nieważny uważa się również kartę, na której liczba znaków „x” w kratkach, obok nazwisk kandydatów przekracza liczbę członków Rady Nadzorczej wybieranych na danym Walnym Zgromadzeniu.

### § 101

1. Ilość głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Prezydium Walnego Zgromadzenia lub Komisja Skrutacyjna (jeżeli została wybrana). Wyniki wyborów ogłasza Przewodniczący Prezydium lub Komisji Skrutacyjnej (jeżeli została wybrana).
2. Za osoby wybrane uważa się kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów. W przypadku równej liczby otrzymanych głosów przez co najmniej dwóch kandydatów w liczbie decydującej o wyborze, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza ponowne głosowanie, tylko na kandydatów, którzy otrzymali równą ilość głosów.

### § 102

1. Wybór Delegatów na zjazdy spółdzielcze odbywa się w głosowaniu jawnym.

2. Kandydatów na delegatów w ilości 2 (dwóch) osób zgłaszają członkowie do Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Wybrany zostaje kandydat, który otrzymał najwyższą ilość głosów.

#### § 103

1. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji w głosowaniu tajnym, większością 2/3 oddanych głosów.
2. Wniosek o odwołanie winien zawierać przyczyny uzasadniające żądanie odwołania.

#### § 104

1. Głosowanie w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej za pomocą kart do głosowania przeprowadza Prezydium Walnego Zgromadzenia.
2. Głosowanie odbywa się indywidualnie na poszczególnych członków Rady przez skreślenie alternatywne:
  - a. słów "tak – za odwołaniem"
  - b. słów "nie – przeciw odwołaniu"
3. Głos jest nieważny, jeżeli głoszący nie dokonał żadnego skreślenia.
4. Wyniki głosowania ogłasza Przewodniczący Walnego Zgromadzenia.

#### § 105

1. Członków Komisji - Mandatowej, Skrutacyjnej, Wnioskowej - wybiera się w głosowaniu jawnym spośród członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu.
2. Kandydatów na członków Komisji w liczbie określonej w § 87 statutu zgłasza się ustnie do Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zapytuje każdego kandydata o zgodę na przyjęcie funkcji oraz obecnych członków o ewentualne uwagi, bądź zastrzeżenia.
4. Warunkiem przyjęcia kandydatury jest wyrażona zgoda kandydata. W przypadku zgłoszenia umotywowanego zastrzeżenia o przyjęciu kandydatury decyduje Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym.
5. Głosowanie przeprowadza Przewodniczący Walnego Zgromadzenia na cały skład osobowy Komisji.

#### § 106

1. Każda Komisja wybiera ze swego grona Przewodniczącego i Sekretarza.
2. Uchwały Komisji zapadają w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów, przy czym każdy członek Komisji dysponuje jednym głosem.
3. Każdy członek Komisji ma prawo zgłosić do protokołu swój sprzeciw z obowiązkiem uzasadnienia swego stanowiska wobec Walnego Zgromadzenia.

#### § 107

1. Każda Komisja sporządza ze swej działalności protokół.
2. Protokół podpisują Przewodniczący i Sekretarz Komisji.
3. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia składa sprawozdanie z czynności Komisji oraz referuje wnioski bezpośrednio na Zebraniu. Protokół Komisji Przewodniczący Walnego Zgromadzenia przekazuje Sekretarzowi Zebrania.

#### § 108

1. Wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ogłasza zamknięcie obrad.



### § 109

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz Walnego Zgromadzenia.
2. Protokół powinien zawierać:
  - 1) stwierdzenie prawomocności i datę Walnego Zgromadzenia,
  - 2) liczbę obecnych członków,
  - 3) porządek obrad,
  - 4) zwięzły przebieg dyskusji,
  - 5) podstawowe dane liczbowe zatwierdzonego sprawozdania finansowego,
  - 6) stwierdzenie udzielonego absolutorium dla członków Zarządu,
  - 7) oznaczenie podjętych uchwał oraz liczbę głosów oddanych za i przeciw uchwale,
  - 8) treść oświadczeń zgłoszonych do protokołu,
  - 9) załączone listy obecności, protokoły Komisji, podjęte uchwały.
3. Protokół winien być sporządzony w terminie nie dłuższym niż 30 dni od daty Walnego Zgromadzenia.
4. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, Przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
5. Odpisy uchwał Walnego Zgromadzenia i wniosków Zarząd przekazuje Radzie Nadzorczej w terminie 21 dni od daty Walnego Zgromadzenia.
6. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania dokumentacji nie stanowią inaczej.

### § 110

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni i wszystkie organy statutowe Spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni oraz Zarząd zaskarżyć mogą do Sądu każdą uchwałę sprzeczną z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzącą w interesy Spółdzielni albo mającą na celu pokrzywdzenie jej członka.
3. Jeżeli powództwo wytacza Zarząd Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika Sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
4. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od daty odbycia Walnego Zgromadzenia. Jeżeli powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek wadliwego zwołania Walnego Zgromadzenia w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
5. Orzeczenie Sądu ustalające nieistnienie bądź nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkich organów.

## B. RADA NADZORCZA

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością spółdzielni oraz inicjuje rozwiązania i usprawnienia organizacyjne.

### § 111

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 do 7 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.

2. Kadencja Rady trwa od Walnego Zgromadzenia na którym Rada Nadzorcza została wybrana do Walnego Zgromadzenia odbywanego w trzecim roku od wyborów, jednak nie dłużej niż 3 lata.
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.
4. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni oraz inicjuje rozwiązania i usprawnienia organizacyjne.
5. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić członkowie będący pracownikami spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.
6. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.
7. Członkowie Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach otrzymują miesięczny ryczałt bez względu na ilość posiedzeń w wysokości 20 % minimalnego wynagrodzenia w Polsce.

#### § 112

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

#### § 113

1. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji Prezesa Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
2. Członkowie Rady Nadzorczej i Prezes Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Prezes Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Prezesa Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 3 - Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
5. Zarząd w terminie 14 dni zwołuje posiedzenie Walnego Zgromadzenia w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

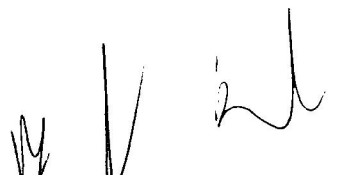
#### § 114

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
  - 2) zrzeczenie się mandatu,
  - 3) ustania członkostwa w spółdzielni,
  - 4) odwołania pełnomocnika przez osobę prawną,
  - 5) utraty tytułu prawnego do lokalu.
3. Wybory uzupełniające członków Rady Nadzorczej w czasie trwania kadencji Rady odbywają się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

#### § 115

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej jako organu statutowego Spółdzielni należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych Spółdzielni oraz innych programów jej działalności,
- 2) uchwalanie bądź zatwierdzanie sporządzonych przez zarząd regulaminów określających szczegółowo sposoby i zasady funkcjonowania poszczególnych działalności Spółdzielni, nie zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia, w tym:
  - a. regulamin Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej,
  - b. regulamin funduszu remontowego,
  - c. regulamin określający zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody dla zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej,
  - d. regulamin porządku domowego,
  - e. regulamin pracy komisji przetargowej na roboty, dostawy lub usługi dla Spółdzielni Mieszkaniowej w Lipnie,
  - f. regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków, ustalania odpłatności z tego tytułu oraz zasady wymiany i montażu wodomierzy w Spółdzielni Mieszkaniowej w Lipnie,
  - g. regulamin rozliczania kosztów zużycia energii elektrycznej w garażach będących w zarządzaniu Spółdzielni Mieszkaniowej w Lipnie,
  - h. regulamin wymiany stolarki okiennej,
  - i. regulamin gromadzenia i wykorzystywania środków finansowych "Funduszu poprawy bezpieczeństwa na osiedlach będących w zarządzaniu Spółdzielni Mieszkaniowej w Lipnie",
  - j. regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej,
  - k. regulamin realizacji rozliczeń kosztów inwestycji mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Lipnie,
  - l. regulamin świadczenia usług telewizji kablowej przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Lipnie,
  - m. regulamin rozliczeń wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz przenoszenia i ustanawiania odrębnej własności lokali,
  - n. uchwalanie innych regulaminów w razie potrzeby.
- 3) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
  - a. badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
  - b. dokonywanie okresowych ocen wykonania przez spółdzielnię jej zadań, społeczno - gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
  - c. przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków i uchwał organów spółdzielni i poszczególnych jej członków.
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie nabywania, obciążania nieruchomości,
- 5) podejmowanie uchwał o przyjęciu w poczet członków w przypadkach prawem i statutem przewidzianych,
- 6) zawieszanie członka Rady Nadzorczej w przypadkach określonych w art. 56 § 3 ustawy prawo spółdzielcze.
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 8) wyrażenie zgody na utworzenie spółki handlowej lub przystąpienie do takiej spółki.
- 9) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 11) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki przeprowadzonych kontroli i ocenę sprawozdania finansowego,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy



tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,

- 13) uchwalanie wysokości następujących opłat: opłaty eksploatacyjnej, opłaty na fundusz remontowy, zaliczki na centralne ogrzewanie i ciepłą wodę użytkową (c.w.u.), opłaty za najem lokali użytkowych, opłaty na fundusz poprawy bezpieczeństwa oraz wysokości abonamentu telewizji kablowej,
- 14) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
- 15) wybór i odwoływanie Prezesa Zarządu oraz zawieranie i rozwiązywanie stosunku pracy z Prezesem Zarządu stosownie do postanowień Kodeksu pracy,
- 16) rozpatrywanie odwołań od uchwał i decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na ich działalność,
- 17) zwoływanie Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w statucie,
- 18) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
- 19) zawieszanie uchwał podejmowanych przez Walne Zgromadzenie niezgodnych z powszechnie obowiązującym prawem i statutem do czasu uprawomocnienia się orzeczenia sądu,
- 20) uchwalanie szczegółowych zasad rozdziału kosztów na członków po objęciu domu jednorodzinnego w używanie,
- 21) ustalanie warunków organizacyjno-finansowych inwestycji realizowanych w celu sprzedaży mieszkań,
- 22) podejmowanie uchwał w sprawie zwiększenia obciążeń właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej,
- 23) ustanowienie pełnomocnictwa do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy z powództwem o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wystąpi Zarząd Spółdzielni,
- 24) żądanie przeprowadzenia lustracji oraz uczestniczenia w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem zaleceń po lustracyjnych,
- 25) zlecenie badania rocznego sprawozdania finansowego biegłym rewidentom,
- 26) opiniowanie projektów Regulaminów i innych przepisów wewnętrznych Spółdzielni kierowanych do Walnego Zgromadzenia,
- 27) uchwalanie wysokości odszkodowania przysługującego Spółdzielni za zajmowanie lokali bez tytułu prawnego,
- 28) uchwalanie wysokości odsetek za zwłokę w uiszczaniu opłat na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadającymi na zajmowane lokale,
- 29) upoważnienie Zarządu do zaciągania kredytów bankowych i innych zobowiązań w zakresie najwyższej sumy zobowiązań, określonej przez Walne Zgromadzenie,
- 30) podejmowanie uchwał o tworzeniu funduszy nie wymienionych w Statucie Spółdzielni.

Rada Nadzorcza może żądać od Prezesa Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

### § 116

Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Prezydium Rady, co najmniej raz na kwartał. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej po wyborach zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady - w terminie 14 dni od daty jego zakończenia. Po bezskutecznym upływie tego terminu pierwsze posiedzenie Rady

Nadzorczej zwołuje Zarząd w terminie 7 dni licząc od daty wyznaczonej przez Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.

3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Prezesa Zarządu w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku.

#### § 117

W posiedzeniu Rady Nadzorczej, Prezydium Rady i Komisji mogą uczestniczyć członkowie Zarządu, Przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inni zaproszeni goście.

#### § 118

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium w skład, którego wchodzi: Przewodniczący, Jego Zastępca, Sekretarz i przewodniczący stałych komisji, o ile zostały powołane.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

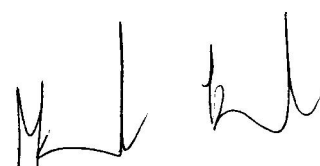
#### § 119

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz może powoływać inne komisje stałe lub czasowe.
2. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej mają charakter pomocniczy i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów spółdzielni lub też pracowników Spółdzielni.
3. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
4. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.
5. Rada Nadzorcza jest zdolna do podejmowania uchwał przy obecności, co najmniej połowy aktualnego składu wybranego składu Rady.
6. Z posiedzeń Rady Nadzorczej sporządza się protokoły.

### C. ZARZĄD

#### § 120

1. Zarząd kieruje działalnością spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z jednej osoby – Prezesa Zarządu. Prezes Zarządu jest jednocześnie Kierownikiem Spółdzielni.
3. Prezes Zarządu wybiera na czas nieokreślony Rada Nadzorcza w postępowaniu konkursowym według zasad w przyjętych przez Radę Nadzorczą w regulaminie.
4. Prezesem Zarządu nie może być wybrana osoba, która jest aktualnym członkiem Rady Nadzorczej lub była członkiem Rady Nadzorczej Spółdzielni, co najmniej w okresie 1 roku poprzedzającego wybór Prezesa Zarządu.
5. Postanowienia ust. 4 nie dotyczą sytuacji czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu przez delegowanego członka Rady Nadzorczej, o którym stanowi § 113 ust. 1 statutu.
5. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać Prezesa Zarządu, pod warunkiem ujęcia tego punktu w porządku obrad. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia i umożliwienia Prezesowi Zarządu ustosunkowania się do wniosku o odwołanie umieszczonego w porządku obrad. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać Prezesa Zarządu, gdy nie udzieliło Prezesowi Zarządu absolutorium. Odwołanie Prezesa Zarządu nie narusza jego uprawnień ze stosunku pracy.
7. Z Prezesem Zarządu Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie powołania lub umowy o pracę.



### § 121

1. Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji i czynności niezastrzeżonych w ustawie oraz w statucie dla innych organów spółdzielni, a w szczególności:
  1. zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o budowę lokalu, o ustanowienie odrębnej własności lokalu, o przeniesienie własności lokalu,
  2. zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów,
  3. sporządzanie projektów planów gospodarczego-finansowych i innych planów działalności Spółdzielni,
  4. prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach zatwierdzonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  5. zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  6. sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu oraz sporządzanie okresowych sprawozdań z działalności i przedstawianie ich Radzie Nadzorczej,
  7. zwoływanie Walnych Zgromadzeń oraz w uzasadnionych przypadkach posiedzeń Rady Nadzorczej,
  8. zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  9. współdziałanie z organami samorządu terytorialnego, organami rządowymi oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
  10. udzielanie pełnomocnictw.
2. Zarząd składa sprawozdania z działalności Spółdzielni Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

### § 122

1. Zarząd może udzielić pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych.
2. Udzielanie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

### § 123

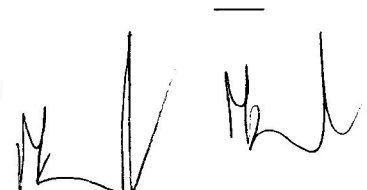
Oświadczenie woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych Spółdzielni składają swoimi podpisami pod pieczętą Spółdzielni Prezes Zarządu jednoosobowo lub dwaj pełnomocnicy.

### § 124

Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą uczestniczyć we władzach podmiotów gospodarczych mających zawarte ze Spółdzielnią umowy o wykonawstwo robót, dostawy i usługi.

### § 125

1. Nie można być jednocześnie Prezesem Zarządu i członkiem Rady Nadzorczej tej samej spółdzielni.
2. Prezes Zarządu, członkowie Rady Nadzorczej, pełnomocnik, prokurent, syndyk i likwidator odpowiadają wobec spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu, chyba że nie ponoszą winy.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.





### XIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

#### § 126

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku gospodarczego na podstawie rocznych planów gospodarczych na zasadzie rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia przeznacza na pokrycie wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej i kulturalnej.
4. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia w celu umożliwienia członkom spółdzielni zapoznania się z nim. Każdy członek spółdzielni ma prawo osobiście zapoznać się ze sprawozdaniem finansowym, jak również po uprzednim wypełnieniu wniosku otrzymać odpłatną kopię tego dokumentu.
5. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
6. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
7. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.
8. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa Zakładowy Plan Kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
9. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego i ich rozliczenie.

#### § 127

1. Fundusz spółdzielni stanowią:
  - 1) fundusz zasobowy,
  - 2) fundusz udziałowy
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych
  - 4) fundusz wkładów budowlanych,
  - 5) fundusz z aktualizacji aktywów i pasywów,
  - 6) fundusz wkładów zaliczkowych.
2. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze tj. na dzień 09 września 2017 r. Funduszu udziałowego nie tworzy się po dniu 9 września 2017r.
3. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
  - 1/ z odpisów obciążających koszty działalności
    - fundusz na remonty,
  - 2/ z wpłat członków i innych źródeł
    - fundusz na przyszłe inwestycje.
4. Inne fundusze mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.



5. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszem wkładów mieszkaniowych i budowlanych określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 128

1. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a części przekraczającej fundusz zasobowy – z funduszu udziałowego, w dalszej kolejności z funduszu remontowego.
2. Zasady i wysokość podziału zysku za dany rok obrachunkowy uchwała Walne Zgromadzenie.

#### § 129

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w statucie obowiązują przepisy ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy o rachunkowości oraz inne ustawy.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarki środkami funduszy określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### XIV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

#### § 130

1. Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa oraz w prasie lokalnej.
2. Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany statutu wchodzą w życie z dniem ich zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Spółdzielnia Mieszkaniowa  
Os. Gen. Wł. Sikorskiego 19  
87-600 LIPNO  
tel./fax (054) 288 36 44  
NIP 899-000-01-22  
(1)

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Lipnie  
*Maciej Kmita*

