



## **STATUT**

**Łomiankowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**

## **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

### **§ 1**

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Łomiankowska Spółdzielnia Mieszkaniowa.
2. Siedziba Spółdzielni mieści się w Łomiankach.
3. Spółdzielnia działa na terenie Łomianek.
4. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

### **§ 2**

1. Lokalem w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu.
2. Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
3. Wartość rynkowa lokalu w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest określona na podstawie przepisów ustawy z 21.08.1997 r. (z późniejszymi zmianami) o gospodarce nieruchomościami.

### **§ 3**

Celem spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin, jak również innych potrzeb przez dostarczenie samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

## **II. Zakres Działania**

### **§ 4**

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub nabytym na podstawie ustawy mieniem jej członków;
- 2) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem bądź współwłaścicielem tej nieruchomości;
- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych;
- 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności, znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
- 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży, znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
- 6) prowadzenie działalności gospodarczej w celu zaspokojenia potrzeb członków Spółdzielni i osób trzecich, w tym organizowanie własnych placówek usługowych;
- 7) prowadzenie działalności remontowej na użytek własny i osób trzecich;
- 8) utrzymanie nieruchomości wraz z infrastrukturą stanowiącą własność Spółdzielni i własność jej członków w należyтым stanie technicznym;
- 9) Spółdzielnia może współdziałać na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi, może tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe i cywilne;
- 10) Spółdzielnia może przystąpić do związku rewizyjnego;
- 11) Spółdzielnia może prowadzić działalność społeczno-wychowawczą oraz inicjować i organizować pomoc i opiekę społeczną na terenie Spółdzielni;
- 12) Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie i na własny rachunek.

## **III. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI**

### **§ 5**

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa;
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.

3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
5. Warunkiem przyjęcia w poczet członków osoby, o której mowa w ust. 4 jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej, być podpisana przez przystępującego do Spółdzielni, zawierać imię i nazwisko i adres zamieszkania, wskazanie nabytego prawa odrębnej własności lokalu. O zmianie tych danych członek zobowiązany jest bezzwłocznie zawiadomić Spółdzielnię na piśmie.
6. O przyjęciu w poczet członków decyduje Zarząd w formie uchwały.
7. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
8. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w formie uchwały w terminie 1 miesiąca od daty złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej podjęcia.
9. Od uchwały odmawiającej przyjęcia zainteresowanemu przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale. Zawiadomienie to powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie i terminie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej.
10. Odwołanie, o którym mowa w ust. 9, powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. O decyzji Rady Nadzorczej zainteresowany powinien być zawiadomiony w ciągu 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.

## § 6

### 1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo:

- 1) lokatorskie lub własnościowe do lokalu mieszkalnego;
- 2) odrębnej własności do lokalu mieszkalnego lub użytkowego;
- 3) najmu lokalu użytkowego;
- 4) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z wszelkich urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności oraz udziału w nadwyżce bilansowej;
- 5) żądania przeniesienia na niego odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługiwało mu spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego;
- 6) czynnego i biernego prawa wyborczego do organów Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych. Osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub niemające tej zdolności w Walnym Zgromadzeniu biorą udział przez swoich ustawowych przedstawicieli, opiekunów lub kuratorów;
- 7) uczestnictwa czynnego w życiu Spółdzielni, uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu oraz żądania rozpatrzenia przez Właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności;
- 8) zaznajamiania się w lokalu Spółdzielni z :
  - a) rejestrem członków,
  - b) protokołami obrad i uchwałami organów Spółdzielni,
  - c) sprawozdaniami rocznymi, bilansem i protokołami z lustracji,
  - d) własnymi aktami członkowskimi,
  - e) umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi;
- 9) uzyskiwania od organów Spółdzielni informacji o działalności Spółdzielni, jej wynikach oraz zamierzeniach;
- 10) zapoznania się z kalkulacją kosztów stanowiących podstawę do ustalenia wysokości opłat za używanie lokalu;
- 11) 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;  
koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie;

spółdzielnia może odmówić wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli to naruszałoby prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi jej znaczną szkodę; odmowa powinna być wyrażona na piśmie; członek może złożyć w terminie 7 dni od doręczenia pisemnej odmowy wnioski do Sądu Rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów;

- 12) zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa i statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzenia w interesy Spółdzielni lub członka, w terminie 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, a jeżeli powództwo wniesie członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania, w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia przez członka wiadomości o uchwale, nie później niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia;
- 13) zgłaszania projektów uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Projekt zgłaszanej uchwały musi mieć poparcie co najmniej 10 członków; członek Spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed Walnym Zgromadzeniem;
- 14) ujawnienia w księdze wieczystej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu;
- 15) uzyskiwania zaświadczeń o stanie, wartości i wielkości zajmowanego lokalu.

## § 7

### 1. Członek Spółdzielni jest obowiązany:

- 1) wnieść odpowiedni wkład mieszkaniowy lub budowlany;
- 2) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach dotyczących podziału i wyodrębnienia własności mieszkania;
- 3) terminowo uiszczać należne opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem mieszkania w części przypadającej na jego lokal;
- 4) wykorzystywać lokal zgodnie z jego przeznaczeniem, utrzymywać go w należytym stanie zgodnie z postanowieniami regulaminu używania lokali i zasadami porządku domowego;
- 5) uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni w szczególności z tytułu spłaty kredytów i odsetek oraz środków własnych Spółdzielni przejściowo zaangażowanych w finansowanie prowadzonych przedsięwzięć i odsetek wynikających m. in. z finansowania przedsięwzięć modernizacyjnych i remontowych na zasadach ustalonych przez Radę Nadzorczą;
- 6) dbać o rozwój i dobro Spółdzielni, poszanowanie mienia spółdzielczego i jego ochronę oraz korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nieutrudniający korzystania z nich innym;
- 7) stosować się do postanowień statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni oraz przestrzegać zasad współżycia społecznego;
- 8) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanego udziału;
- 9) zawiadamiać niezwłocznie Spółdzielnię o zmianach danych ujawnionych w deklaracji członkowskiej oraz danych mających wpływ na stosunki cywilno - prawne ze Spółdzielnią;
- 10) na żądanie Spółdzielni udostępnić lokal w przypadkach określonych w regulaminie używania lokali i zasadach porządku domowego; jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku są obowiązane na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu ściśle określony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

## § 8

Członkostwo w Spółdzielni ustaje w szczególności na skutek:

- 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) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
- 6) spełnienia przesłanek określonych w art. 24 ze zn.1 ust. 1 i art. 26. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;

7) śmierci członka lub ustania osoby prawnej.

#### **§ 9**

1. Członek Spółdzielni - właściciel prawa odrębnej własności lokalu może wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem złożonym na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi trzydzieści dni i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po złożeniu wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

#### **§10 - §15**

- Wykreślone -

#### **§ 16**

Członka Spółdzielni, który zmarł, skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania jej osobowości prawnej.

### **IV. OPŁATY**

#### **§ 17**

Członek Spółdzielni ponosi opłaty związane z przeniesieniem własności lokalu z tytułu:

- 1) wynagrodzenia notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy;
- 2) kosztów sądowych w postępowaniu wieczystoksięgowym.

### **V. PRAWA DO LOKALU**

#### **A. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO**

#### **§ 18**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia pisemnej umowy między członkiem Spółdzielni a Spółdzielnią, na podstawie której Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w umowie i Statucie Spółdzielni. Wydane przed dniem 24 kwietnia 2001 roku przydziały lokalu mieszkalnego na zasadzie lokatorskiego prawa do lokalu mają moc umowy między członkiem a Spółdzielnią o ustanowieniu tego prawa.
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. Do ochrony tego prawa mają zastosowanie przepisy o ochronie własności i dziedziczeniu wkładu mieszkaniowego.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całości 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 zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
6. 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.

#### **§ 19**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym paragrafie.

2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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.
3. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu stanie się prawomocne spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i 16 ze zn.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
5. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, to potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej 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.
6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze określonej w ust. 4 Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu z odsetkami. Z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
7. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.

## **§ 20**

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, w tym odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami;
  - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu bądź dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych;
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za korzystanie z lokalu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie 3 miesięcy od złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
3. Wynagrodzenie notariusza oraz koszty sądowe obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego dokonano przeniesienia własności lokalu.
4. Niedopuszczalne jest przeniesienie przez Spółdzielnię na inną osobę własności lokalu mieszkalnego w budynku wybudowanym z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

## **§ 21**

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 ci odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
3. Przepis ust. 2 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

## **§ 22**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 19 rozszczenia o zawarcie umowy o

ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.

2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust.1 jest konieczne złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku 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.
3. W przypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust.1 Spółdzielnia wypłaca innej osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu.

### § 23

Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, to 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.

## B. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

### § 24

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz niezwłocznie przesyła Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, to powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesieniu własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
6. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, ustalenia ust. 5 stosuje się odpowiednio.

### § 25

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość nie może być wyższa niż kwota, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, potrąca się kwoty niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.
4. W przypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
5. Spółdzielnia powinna zbyć to prawo w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
6. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość rynkową nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni

powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się przepisy o egzekucji nieruchomości.

#### **§ 26**

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć przeniesienie własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za korzystanie z lokalu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
3. Osoba, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu, ponosi koszty wynagrodzenia notariusza za ogół czynności notarialnych oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym.

#### **§ 27**

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lokalu lub jego części, nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu lub jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie, miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, to członek jest zobowiązany do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.
3. Jeżeli Spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, to przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.
4. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia mieszkaniowa, to spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.
5. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni. Przez byłego członka należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

#### **§ 28**

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

### **C. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU**

#### **§ 29**

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim przypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić tylko na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osoby, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności.
3. Przez umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia przenosi na rzecz osoby ubiegającej się o ustanowienie takiego prawa lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu,



pomieszczenia przynależne, choćby bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal np. piwnice oraz udział w nieruchomości wspólnej stanowiącej grunt, części budynku i urządzeń nie służących wyłącznie do użytku właściciela, o łącznej wartości odpowiadającej wniesionemu przez członka wkładowi budowlanemu.

4. Lokal mieszkalny, którego odrębna własność została ustanowiona na rzecz osób wymienionych w ust.1 może być użytkowany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem.
5. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### **§ 30**

1. Określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości następuje na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni sporządzonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności w trybie i na warunkach określonych art. 42 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali niebędącym członkami Spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych. W szczególności mieniem Spółdzielni pozostają:
  - 1) nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
  - 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, z zastrzeżeniem art. 49 Kodeksu Cywilnego;
  - 3) nieruchomości niezabudowane.
3. W zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię, jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24 ze zn.1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisów ustawy o własności lokali o:
  - 1) zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 (czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu) oraz art. 29 ust. 1 i 1a (prowadzenie ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu i zaliczek dla nieruchomości wspólnej, rok kalendarzowy jako rok rozliczeniowy), które stosuje się odpowiednio,
  - 2) wspólnocie i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 24 ze zn. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali (czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, połączenie lokali lub podział lokalu), stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
5. Uchwałę, o której mowa w art.12 ust. 3 ustawy o własności lokali(zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej), podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczanej według udziałów w nieruchomości wspólnej.
6. Z żądaniem, o którym mowa w art.16 ust. 1 ustawy o własności lokali (żądanie o nakazanie sprzedaży lokalu w drodze licytacji) występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

### **§ 31**

Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, to po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia ostatniego przedmiotowego wyodrębnienia zawiadamia o tym w formie pisemnej właścicieli lokali w danej nieruchomości.

### **§ 32**

1. Właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach.

2. 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, to Zarząd Spółdzielni na wniosek większości lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesowym żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów KPC o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

### § 33

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.

## VI. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALU

### § 34

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, eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni poprzez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni poprzez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz posiadacze spółdzielczych własnościowych praw do lokalu zobowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami. Są oni również zobowiązani do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczenia opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, ustala się proporcjonalnie do udziału lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach stanowiących odrębną/wydzieloną nieruchomość.
5. Za opłaty, o których mowa w ust.1÷4, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują własnościowe spółdzielcze 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.
6. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 5 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
7. Opłaty, o których mowa w ust.1÷5 są uiszczane co miesiąc z góry do 10 dnia każdego miesiąca.
8. Osoby korzystające z lokalu są zobowiązane do niezwłocznego udostępnienia lokalu w celu:
  - 1) usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody;
  - 2) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach, również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu w celu ustalenia konieczności niezbędnych prac i ich wykonania;
  - 3) przeprowadzenia kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i liczników oraz odczytu wskazań tych urządzeń.
9. Osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w ciągu trzech miesięcy po wygaśnięciu prawa do lokalu.
10. Zasadę zawartą w ust. 9 stosuje się odpowiednio w przypadkach wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

### § 35

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 34 jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości obejmującej jeden budynek lub więcej budynków.

2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalenia wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Różnica między faktycznymi kosztami i faktycznymi przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wyodrębnionej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

### § 36

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali obejmuje: naprawę i wymianę wewnętrznej instalacji wodociągowej, gazowej - bez urządzeń odbiorczych, a także naprawę i wymianę wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami oraz instalacji elektrycznej.
2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw i wymiany wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy. Naprawy wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale. Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
  - 1) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych;
  - 2) naprawy okien i drzwi łącznie z wymianą;
  - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń;
  - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
  - 5) malowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów;
  - 6) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej i zewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i ogrzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka Spółdzielni.
4. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka poza opłatami uiszczanymi za używanie lokali.

## VII. WYNAJEM I SPRZEDAŻ LOKALI

### § 37

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, do których nie może ustanowić spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności ze względu na ich cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Oferty są przedkładane w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
6. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### § 38

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale o innym przeznaczeniu niż mieszkalne.
2. Wyboru najemcy dokonuje Zarząd Spółdzielni w drodze przetargu. Warunki przetargu ustala każdorazowo Zarząd, kierując się zasadą wyboru osoby fizycznej lub prawnej oferującej najwyższą cenę przy jednoczesnym nieuciążliwym sposobie eksploatacji lokalu i przydatności oferowanej branży dla członków zamieszkujących w budynku lub osiedlu administrowanym przez Spółdzielnię.

### § 39

Spółdzielnia może dokonywać sprzedaży lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu znajdujących się w zakupionych w tym celu budynkach według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.

## VIII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

### § 40

Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie
- 2) Rada Nadzorcza
- 3) Zarząd.

#### 1. WALNE ZGROMADZENIE

### § 41

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

### § 42

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
  - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej;
  - 2) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej;
  - 3) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych, podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach;
  - 4) udzielanie absolutorium członkom Zarządu oraz podejmowanie uchwały o odwołaniu członka Zarządu, któremu nie udzielono absolutorium;
  - 5) podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni;
  - 6) podejmowanie uchwał w przedmiocie nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat;
  - 7) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;
  - 8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć;
  - 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni z inną Spółdzielnią, podziału Spółdzielni, a także przyłączenie jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni;
  - 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej;
  - 11) uchwalanie Statutu i jego zmian;
  - 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub zrzeszenia spółdzielczego lub wystąpienia z niego;
  - 13) upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego;
  - 14) wybór delegatów i ich zastępców na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona;
  - 15) uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej;
  - 16) podejmowanie uchwał o utworzeniu funduszy Spółdzielni niewymienionych w Statucie.
2. Postanowienia ust. 1 pkt. 7 nie stosuje się do ustanawiania i przenoszenia prawa odrębnej własności lokali.

### § 43

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Zarząd jest obowiązany także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - a) Rady Nadzorczej,
  - b) przynajmniej 1/10, nie mniej jednak niż 10 członków Spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być wyrażone w pisemnym wniosku z podaniem celu jego zwołania.
4. W wypadkach określonych w ust.2 Walne Zgromadzenie powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło odbyć się w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, to zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza – na koszt Spółdzielni.
5. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się na piśmie wszystkich członków, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać informację o czasie, miejscu, porządku obrad oraz o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członków do zapoznania się tymi dokumentami. Zawiadomienie doręcza się wszystkim członkom Spółdzielni za pokwitowaniem

odbioru lub przez komisyjne, protokolarne umieszczenie zawiadomień w indywidualnych pocztowych skrzynkach odbiorczych członków lub listem poleconym. Ponadto zawiadomienie powinno zostać umieszczone na drzwiach wejściowych do klatek schodowych, tablicach ogłoszeń i na stronie internetowej Spółdzielni.

6. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ust.5. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu i Rady Nadzorczej w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
7. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
8. Głosowanie na obradach Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej oraz odwołania członków Zarządu, którym Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium. Na żądanie 1/5 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu Przewodniczący zarządza głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad, z wyłączeniem wyboru Prezydium Walnego Zgromadzenia, wyboru członków Komisji Zebrania oraz przyjęcia protokołu z poprzedniego zebrania.
9. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków. Uchwałę Walnego Zgromadzenia uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. W sprawach likwidacji, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały jest konieczne uczestnictwo co najmniej połowy ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
10. Zamieszczenia spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza, i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
11. Uchwała sprzeczna z Ustawą jest nieważna.
12. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków.
13. Do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni zobowiązany jest Zarząd Spółdzielni.

#### **§ 44**

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny delegowany członek Rady.
2. Otwierający obrady po odczytaniu listy pełnomocnictw udzielonych przez członków Spółdzielni zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: Przewodniczący, Sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia przedstawia porządek obrad Walnego Zgromadzenia i poddaje go pod głosowanie jawne.

#### **§ 44<sup>1</sup>**

1. Walne Zgromadzenie wybiera, w zależności od potrzeby, co najmniej 3-osobowe komisje:
  - 1) Skrutacyjno – Wnioskową,
  - 2) Wyborczą.
2. Każda komisja wybiera ze swojego grona Przewodniczącego i sporządza ze swojej działalności protokół, który po podpisaniu przez członków Komisji, przekazuje Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia. Wzory protokołów stanowią załącznik do niniejszego Regulaminu.
3. Zadaniem Komisji Skrutacyjno – Wnioskowej jest:
  - 1) stwierdzenie ważności zwołania Walnego Zgromadzenia;
  - 2) sprawdzenie kompletności list obecnych członków;
  - 3) sprawdzenie prawidłowości przygotowanych mandatów;
  - 4) obliczanie i podawanie wyników głosowania oraz wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania;
  - 5) opracowanie wniosków zgłaszanych w toku obrad przez uczestników Walnego Zgromadzenia; wnioski powinny być zgłaszane na piśmie i podpisane przez osobę zgłaszającą.
4. Zadaniem Komisji Wyborczej jest:

- 1) ustalenie listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej oraz przyjmowanie zgłoszeń dotyczących rezygnacji i wniosków o odwołanie z Rady Nadzorczej;
  - 2) przygotowanie kart do głosowania;
  - 3) pouczenie uczestników Walnego Zgromadzenia o zasadach i trybie przeprowadzenia tajnego głosowania.
5. Powołanie Komisji Wyborczej nie jest konieczne w przypadku, gdy w porządku obrad nie przewidziano wyborów do Rady Nadzorczej.

#### **§ 44<sup>2</sup>**

1. Prezydium kieruje pracami Walnego Zgromadzenia zgodnie z regulaminem obrad na podstawie zatwierdzonego porządku obrad.
2. Udzielanie głosu w dyskusji następuje w kolejności zgłoszeń z podaniem imienia i nazwiska dyskutanta oraz numeru mandatu.
3. W sprawach formalnych Przewodniczący obrad udziela głosu poza kolejnością zgłoszeń, a wnioski w tych sprawach poddaje pod głosowanie przed innymi wnioskami. Za sprawy formalne uważa się sprawy dotyczące sposobu obradowania. W dyskusji nad wnioskami formalnymi mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy: jeden „za” i jeden „przeciw”.
4. Przewodniczący obrad jest uprawniony zwrócić uwagę przemawiającemu, jeśli w swoim wystąpieniu odbiega od tematu będącego przedmiotem dyskusji, zachowuje się nieodpowiednio lub przekracza ustalony czas wystąpienia, a w przypadku niezastosowania się do uwag Przewodniczącego odebrać mu głos.

#### **§ 44<sup>3</sup>**

1. Wybory do Rady Nadzorczej odbywają się w głosowaniu tajnym.
2. Wyboru członków Rady dokonuje się spośród nieograniczonej liczby kandydatów, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.
3. Przed przystąpieniem do wyboru Przewodniczący Komisji Wyborczej ogłasza listę kandydatów.
4. Tajne głosowanie odbywa się przez złożenie karty wyborczej do urny, w obecności Komisji Skrutacyjno – Wnioskowej.
5. Głosujący skreśla przed złożeniem karty wyborczej do urny nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
6. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Skrutacyjno – Wnioskowa.
7. Za wybrane uważa się osoby, które w kolejności uzyskały największą liczbę głosów.
8. W wypadku oddania równej liczby głosów na dwóch lub więcej kandydatów Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza ponowne głosowanie, w którym głosuje się tylko na tych kandydatów.
9. Listę osób wybranych ogłasza Przewodniczący Komisji Skrutacyjno – Wnioskowej, po czym Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym podejmuje stosowną uchwałę o wyborze do Rady Nadzorczej.
10. Odwołanie członka Rady przed upływem kadencji następuje także w głosowaniu tajnym, większością 2/3 głosów członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu. Postanowienia ust. 9 stosuje się odpowiednio.

#### **§ 44<sup>4</sup>**

Odwołanie członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium następuje w głosowaniu tajnym. Postanowienia § 44<sup>3</sup> ust. 9 i 10 stosuje się odpowiednio.

#### **§ 45**

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 4 tygodni protokół, który podpisują Przewodniczący Zebrania i Sekretarz.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły wraz z załącznikami (podjęte uchwały, protokoły Komisji, listy obecności i inne dokumenty dotyczące obrad Walnego Zgromadzenia) przechowuje Zarząd co najmniej przez 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego. Karty do głosowania z oddanymi głosami i kopią protokołu Komisja Skrutacyjno – Wnioskowa zabezpiecza w zamkniętej kopercie

podpisanej przez członków na łączach i oklejonej taśmą przezroczystą. Koperta stanowi integralną część protokołu Komisji Skrutacyjno – Wnioskowej.

## **2. RADA NADZORCZA**

### **§ 46**

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością. Spółdzielni oraz inicjuje nowe rozwiązania i usprawnienia organizacyjne w Spółdzielni.

### **§ 47**

1. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków wybranych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat, nie dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
2. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna.
3. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji przez Walne Zgromadzenie.
4. W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go przez Walne Zgromadzenie lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce – do końca kadencji – wchodzi członek wybrany przez najbliższe Walne Zgromadzenie. W przypadku podziału Spółdzielni i wydzielenia się części zasobów Spółdzielni w celu utworzenia nowej spółdzielni, liczba członków Rady Nadzorczej ulega do końca kadencji odpowiedniemu zmniejszeniu w granicach określonych w ust. 1.
5. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji przez Walne Zgromadzenie, gdy utracił zaufanie członków bądź też nie uczestniczył z własnej winy w posiedzeniach Rady Nadzorczej.
6. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybierani ponownie, lecz nie mogą zasiadać w Radzie dłużej niż dwie kolejne kadencje.
7. Tryb przeprowadzania wyborów określa Statut.
8. W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu Spółdzielni i inne zaproszone osoby.

### **§ 48**

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) określenie ogólnych założeń do rocznych planów gospodarczo –finansowych Spółdzielni oraz uchwalenie planów gospodarczych Spółdzielni oraz innych programów jej działalności;
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
  - a) badanie okresowych sprawozdań, rocznego sprawozdania finansowego i stanu majątkowego Spółdzielni, kontrola wykonania planów gospodarczych Spółdzielni;
  - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków;
  - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej poszczególnych członków;
- 3) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
- 4) wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni;
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy celowych;
- 6) wybór i odwoływanie członków Zarządu;
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji społecznych oraz wystąpienia z nich;
- 8) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu w ramach postępowania wewnątrzspółdzielczego;
- 9) rozpatrywanie skarg skierowanych do Rady Nadzorczej na działalność Zarządu;
- 10) opiniowanie sprawozdań, projektów uchwał i innych przepisów wewnętrznych kierowanych do Walnego Zgromadzenia, do zatwierdzenia;
- 11) uchwalanie wysokości odszkodowania przysługującego Spółdzielni za zajmowanie lokali bez tytułu prawnego;
- 12) podejmowanie uchwał w związku z wynikami lustracji i kontroli przeprowadzonych w Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń pokontrolnych;
- 13) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdania finansowego;
- 14) wykreśloni;
- 15) ustalanie zasad wynagradzania członków Zarządu;
- 16) zawieszanie w czynnościach członków Zarządu;

- 17) określanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni i kosztów administracji ogólnej, ustalania opłat za korzystanie z usług i urządzeń Spółdzielni oraz wytycznych w sprawie zasad ustalania opłat za używanie lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu;
- 18) podejmowanie uchwał o wysokości opłat obciążających członków Spółdzielni i niebędących członkami właścicielami lokali;
- 19) uchwalanie regulaminów Zarządu, porządku domowego oraz innych regulaminów, zasad i wytycznych wynikających z potrzeb Spółdzielni, uprawnień Rady Nadzorczej bądź określonych w Statucie w zakresie niezastrzeżonym do kompetencji innych organów Spółdzielni;
- 20) rozpatrywanie i opiniowanie sposobu realizacji wniosków zgłoszonych w sprawach Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie;
- 21) upoważnienie Zarządu do zaciągania kredytów bankowych i innych zobowiązań w zakresie najwyższej sumy zobowiązań, określonej przez Walne Zgromadzenie;
- 22) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych, dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni uprawnieni są dwaj członkowie Rady Nadzorczej, w tym Przewodniczący lub jego Zastępca;
- 23) rozpatrywanie wniosków i opinii zgłaszanych przez członków Spółdzielni.

#### **§ 49**

1. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do uczestniczenia w lustracji Spółdzielni.
4. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia obowiązków członka /członków/ Zarządu.

#### **§ 50**

1. Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym wybiera ze swojego grona Przewodniczącego, Zastępcę Przewodniczącego, Sekretarza oraz powołuje w trybie jawnym Komisję Rewizyjną i Komisję Techniczną, a w miarę potrzeby inne komisje, ustalając zakres ich działania. Rada Nadzorcza może powoływać w skład komisji członków Spółdzielni spoza swego grona oraz inne osoby – fachowców w określonej dziedzinie.
2. Przewodniczący Rady Nadzorczej, jego Zastępca, Sekretarz oraz Przewodniczący stałych komisji Rady stanowią jej Prezydium.
3. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w głosowaniu jawnym z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Zarządu. Na żądanie 1/4 członków Rady Nadzorczej obecnych na posiedzeniu jej Przewodniczący zarządza tajne głosowanie.
4. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje, co najmniej 1 raz w kwartale, Przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności inny członek Prezydium Rady. Pierwsze zebranie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
5. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek 1/3 składu Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
6. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, w kwotach stanowiących:
  - 1) w przypadku przewodniczącego Rady Nadzorczej: 20 %;
  - 2) w przypadku pozostałych członków Rady Nadzorczej: 15%;minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Warunkiem otrzymania wynagrodzenia za dany miesiąc jest udział członka Rady Nadzorczej we wszystkich planowanych posiedzeniach Rady Nadzorczej w danym miesiącu, za wyjątkiem usprawiedliwionych sytuacji losowych.
7. Regulamin Rady Nadzorczej określa szczegółowo tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej.

### **3. ZARZĄD SPÓŁDZIELNI**

#### **§ 51**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się od dwóch do trzech osób.



3. Prezesa Zarządu wybiera Rada Nadzorcza w drodze ogłoszonego konkursu. Członków Zarządu wybiera Rada Nadzorcza na wniosek Prezesa Zarządu. Wybór członków Zarządu następuje w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów, zwykłą większością głosów. Członkiem Zarządu może być osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, jak również członek Rady Nadzorczej czasowo wyznaczony do pełnienia funkcji członka Zarządu. Członek Zarządu nie może być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej Spółdzielni.
4. Członek Zarządu może być w każdym czasie odwołany przez Radę Nadzorczą. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
5. Odwołanie członka Zarządu lub zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. Odwołanie lub zawieszenie członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia.
7. Zarząd składa sprawozdanie z działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

## **§ 52**

1. Decyzje Zarządu są podejmowane kolegialnie w formie uchwały.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w Ustawie lub w Statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) przyjęcia członków do Spółdzielni;
  - 2) zawieranie umów o odrębną własność lokalu, umów o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu oraz umów najmu lokali mieszkalnych, lokali użytkowych;
  - 3) prowadzenie inwestycji mieszkaniowych i towarzyszących;
  - 4) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej oraz struktury organizacyjnej Spółdzielni w tym występowanie do Rady Nadzorczej z wnioskami dotyczącymi ustalenia wysokości opłat za używanie lokali obciążających członków Spółdzielni i najemców lokali użytkowych;
  - 5) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonego planu i wykonanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
  - 6) zabezpieczenie majątku Spółdzielni;
  - 7) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu;
  - 8) zwoływanie Walnego Zgromadzenia;
  - 9) nabywanie, zbywanie lub likwidacja środków trwałych;
  - 10) zawieranie umów nakładających na Spółdzielnię zobowiązania majątkowe;
  - 11) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań w ramach udzielonych upoważnień przez Radę Nadzorczą lub Walne Zgromadzenie;
  - 12) udzielanie pełnomocnictw w ramach kompetencji Zarządu;
  - 13) przyjmowanie, zwalnianie i ustalanie zasad wynagradzania pracowników Spółdzielni oraz wprowadzanie regulaminów pracy, za wiedzą i zgodą Rady Nadzorczej;
  - 14) współdziałania z terenowymi organami władzy i administracji państwowej i samorządowej oraz organami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
3. Zarząd jest obowiązany corocznie przekazywać podmiotowi prowadzącemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

## **§ 53**

1. Prezes Zarządu kieruje pracami Zarządu i zwołuje posiedzenia Zarządu
2. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie między posiedzeniami Zarząd pełni swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członków Zarządu.
3. Podział czynności pomiędzy członków Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **§ 54**

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają łącznie dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba do tego przez Zarząd upoważniona (pełnomocnik).
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod pieczętką z nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

## **§ 55**

1. Wnioski członków kierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, zasadności zmiany opłat, Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie do wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Odwołanie powinno być wniesione w ciągu 14 dni od daty zawiadomienia o decyzji odmownej.
2. O wynikach rozpatrzenia wniosku dotyczącego zmiany projektu uchwały Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, jak również o treści zmian projektu uchwały, do którego wniosek złożono, Zarząd w ciągu 14 dni od podjęcia skorygowanej uchwały powiadamia na piśmie osoby, które zgłaszały wnioski, podając jednocześnie uzasadnienie nieuwzględnienia w całości lub w części wniosków zgłoszonych przez te osoby.
3. Organ Spółdzielni powołany do rozpatrzenia odwołania może rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie określonych terminów, jeśli opóźnienie nie przekracza 3 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwi je szczególnymi okolicznościami.

#### **§ 56**

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych, za zgodą Rady Nadzorczej.
2. Członek Zarządu i Rady Nadzorczej, pełnomocnik, prokurent odpowiadają wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni
  - 1) za niezawieranie umów o przeniesienie własności lokalu – podlega karze ograniczenia wolności albo grzywny,
  - 2) za nieudostępnienie członkom Spółdzielni odpisów oraz kopii dokumentów, o których mowa w ust. 5 – podlega karze grzywny.
3. W sprawach o czyny wymienione w pkt.1 i 2 orzekanie następuje w trybie Kodeksu postępowania w sprawach o wykroczenie.

#### **§ 57**

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą uczestniczyć we władzach podmiotów gospodarczych mających zawarte ze Spółdzielnią umowy o dostawy i usługi.
2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniach w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

### **IX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

#### **§ 58**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczych na zasadzie rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom, posiada konta bankowe i dysponuje środkami finansowymi w ramach planów gospodarczych.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
3. Roczne sprawozdanie finansowe, łącznie z rachunkiem wyników, wyklada się w lokalu Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane. Każdy członek Spółdzielni ma prawo zapoznać się ze sprawozdaniem.
4. Spółdzielnia może udostępnić roczne sprawozdania finansowe na stronie internetowej Spółdzielni.
5. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
6. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.
7. W sprawach gospodarki finansowej oraz prowadzenia rachunkowości obowiązują odrębne przepisy.

#### **§ 59**

1. Zasadniczymi funduszami Spółdzielni są:
  - 1) fundusz udziałowy powstający z wpłat udziałów członkowskich, odpisów na udziały członkowskie z podziału nadwyżki bilansowej oraz innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,

- 2) fundusz zasobowy powstający z wpłat przez członków wpisowego, części nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
  - 3) fundusze wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 4) fundusz remontowy,
  - 5) fundusze świadczeń pracowniczych:
    - a) płac i nagród,
    - b) socjalny i mieszkaniowy,
  - 6) inne fundusze tworzone na podstawie uchwały oraz stosownych przepisów.
2. Inne fundusze, nieobciążające kosztów działania Spółdzielni, mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
  3. Inne fundusze celowe Spółdzielni, mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

#### **§ 60**

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy na remonty zasobów mieszkaniowych.
2. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności.

#### **§ 61**

Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- a) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów eksploatacji;
- b) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, uwzględniającą wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

#### **§ 62**

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
2. W razie ustania członkostwa w Spółdzielni udział byłego członka wypłaca się po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni - w terminie 30 dni od zatwierdzenia tego sprawozdania, przelewem na wskazany rachunek bankowy.

#### **§ 63**

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody uzyskane z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzeniu działalności oświatowej i kulturalnej.

#### **§ 64**

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
3. Straty bilansowe Spółdzielnia pokrywa w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy – z funduszu udziałowego i w następnej kolejności z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych i pozostałych funduszy.

#### **§ 65**

Statut w niniejszym brzmieniu został uchwalony uchwałą Walnego Zgromadzenia Spółdzielni nr ...../2022 z dnia 14 września 2022 r. i wchodzi w życie z dniem rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym.