



# **S T A T U T**

**PATRONACKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
W GDAŃSKU**

# **S T A T U T**

## **Patronackiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdańsku**

### **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

#### § 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Patronacka Spółdzielnia Mieszkaniowa.
2. Spółdzielnia działa na zasadach określonych w niniejszym statucie, w ustawie prawo spółdzielcze oraz w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### § 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest Gdańsk.
2. Spółdzielnia działa na terenie województwa pomorskiego.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

#### § 3

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością wszystkich członków Spółdzielni

#### § 4

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

#### § 5

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie PKD 68.32.Z
- 2) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi PKD 68.20.Z
- 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek PKD 68.10.Z

W ramach przedmiotu działalności Spółdzielnia może:

1. budować lub nabywać budynki w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
2. budować lub nabywać budynki w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
3. budować lub nabywać domy jednorodzinne w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
4. budować lub nabywać budynki w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

#### § 6

Dla realizacji zadań określonych w § 4 i 5 Spółdzielnia:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
- 2) zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 3) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

#### § 7

1. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań określonych w § 4 i 5.
2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

#### § 8

Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.

#### § 9

Spółdzielnia zarządza nieruchomością nie stanowiącą jej mienie lub mienie jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

## II. CZŁONKOWIE, ZAMIANA I WYNAJMOWANIE LOKALI

#### § 10

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
  - 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";
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. 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.

#### § 11

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, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z

zastrzeżeniem pkt 6;

- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
2. Przepisy § 10 ust 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

#### § 12

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. Przyjęcia w poczet członków dokonuje Zarząd Spółdzielni. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego upoważnionych przez Zarząd, z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
3. Uchwała o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę najpóźniej w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
4. W razie decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna.

#### § 13

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) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 5) upływu okresu wypowiedzenia członkostwa przez właściciela lokalu. Okres wypowiedzenia wynosi 14 dni
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

4. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem na dzień, w którym nastąpiła śmierć.
5. Osobę prawną skreśla się z rejestru członków ze skutkiem na dzień jej ustania.

#### § 14

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, użytkowych, domów lub garaży między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.
2. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

#### § 15

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
2. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
3. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
4. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe.

### III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

#### § 16

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - 1) czynne oraz bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
  - 2) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zamieszczania w porządku obrad oznaczonych spraw,
  - 3) prawo do przeglądania protokołu obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 4) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
  - 5) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
  - 6) Członek Spółdzielni ma 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. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.
  - 7) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią w sposób i w terminach określonych w statucie,
  - 8) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  - 9) uzyskanie prawa do lokalu mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu w trybie określonym w statucie,
  - 10) prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni,
  - 11) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni.
  - 12) Rada Nadzorcza określi w drodze regulaminu zasady korzystania z pomieszczeń wspólnych oraz urządzeń i usług Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni

znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek taki należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

#### § 17

Członek jest obowiązany:

1. przestrzegać postanowień statutu, regulaminów oraz uchwał organów Spółdzielni,
2. wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
3. uiszczać terminowo opłaty za użytkowanie lokalu,
4. współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
5. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
6. zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele, niż określono w umowie lub przydziale o ustanowieniu prawa do lokalu.
7. udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstawaniu szkody.
8. udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników.

### **IV POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓDZIELCZE**

#### § 18

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana – w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania się do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
7. Zawiadomienia, pisma, uchwały i decyzje organów Spółdzielni, jak również wszelka inna korespondencja z członkami lub osobami nie będącymi członkami, którym przysługują prawa do lokali, doręczane są na podany przez te osoby adres bezpośrednio przez Spółdzielnię do mieszkaniowej skrzynki pocztowej, za pośrednictwem operatora pocztowego listem zwykłym lub za potwierdzeniem odbioru, a także drogą e-mailową, o ile adresat na taki sposób doręczeń wyraził wcześniej zgodę drogą e-mailową lub pisemną.

## V. WKŁADY

### § 19

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

### § 20

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 19 dokonuje się w dwóch etapach:
  - a) wstępnie — w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie założeń organizacyjno-finansowych inwestycji,,
  - b) ostatecznie — po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno--finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych zawierających:
  - a) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
  - b) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
  - c) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
  - d) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
  - e) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
  - f) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).
3. Założenia organizacyjno-finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych uchwała Rada Nadzorcza.

### § 21

1. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
2. Tryb rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku uchwała Rada Nadzorcza.

## § 22

Wnoszenie wkładu mieszkaniowego i budowlanego może być rozłożone na raty, jeśli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty, osoba z którą zawarto umowę o budowę lokalu, ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez nią części wkładu.

## § 23

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu na stronie internetowej Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
2. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu, a nadto z wartości rynkowej lokalu potrąca się:
  - 1) przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową lokalu, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy,
  - 2) nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków,
  - 3) zaległe opłaty za lokal,
  - 4) koszty określenia wartości rynkowej lokalu,
  - 5) inne ciężące na lokalu zobowiązania wobec Spółdzielni.
3. Przepisów ust. 1 i 2 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.

## § 24

Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu jeżeli:

- 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art 16<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 2) osoba o której mowa w art 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

## § 25

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
  - a) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
  - b) 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;
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. 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.

#### § 26

W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część w terminie 90 dni od dnia rozwiązania umowy chyba, że osoba ta przystępująca jej wkład mieszkaniowy lub jego część przekaze następcom o jakich mowa w § 33 statutu

#### § 27

W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, lub Spółdzielnię, do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany lub jego wniesioną część w terminie 90 dni od dnia rozwiązania umowy.

#### § 28

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia, ogłasza nie później niż 3 miesiące od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu na stronie internetowej Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
2. Przystępująca 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, a nadto z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, części wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty na przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz odsetkami, a także zaległe opłaty za lokal.

## VI. PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

#### § 29

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Członków Spółdzielni, Spółdzielnia może:

1. ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni,
2. ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni,
3. wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni.
4. może ustanawiać spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni o ile możliwość taka zostanie dopuszczona w drodze ustawowej.

#### § 30

Prawa do lokali ustanawia Zarząd Spółdzielni.

## A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

### § 31

1. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia z osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności na piśmie.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej.

### § 32

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, 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 mieszkalnego do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego 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,
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub Spółdzielnię.
3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jej stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w ust. 1 pkt 1—3, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe lub poważnie utrudnione.
4. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

### § 33

1. W przypadku śmierci osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie tego prawa, osobom o którym mowa w ust. 2, które miały wspólnie z osobą tą w tym lokalu zamieszkać, przysługują roszczenia o zawarcie umowy o budowę lokalu.
2. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

3. Osoba , o której mowa w ust. 2 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### § 34

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach wskazanych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i statucie.
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. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych , nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszczył wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, 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.

#### § 35

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. 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 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.

#### § 36

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

#### § 37

1. Do zachowania roszczeń, o których mowa w § 36 , 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.

2. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### § 38

W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

#### § 39

1. 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.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

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

#### § 40.

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

#### § 41

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

#### § 42

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat eksploatacyjnych za lokal oraz innych opłat z nim związanych, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego

korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w oparciu o przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

#### § 43

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

#### § 44

1. 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.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

### C. Odrębna własność lokalu

#### § 45

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

- a) 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,
- b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- d) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,

#### § 46

1. Z chwilą zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlany albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### § 47

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymali warunków umowy określonych w § 45, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

#### § 48

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, odrębną własność tego lokalu, w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie — najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu 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 ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, które wspólnie z tą osobą ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

#### § 49

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.

#### § 50

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

### **D. Przenoszenie własności lokali**

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

#### § 51

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub 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 za zajmowany lokal.

#### § 52

Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 51 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

**II) Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, prawo do garażu lub praw do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu.**

#### § 53

Na pisemne żądanie członka, któremu 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 za zajmowany lokal.

#### § 54

Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 53, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

#### § 55

1. Na pisemne żądanie Członka Spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego spłat, o których mowa w § 53.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącej współwłasność członków, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie.

## VII. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

#### § 56

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Osoby niebędące 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.
3. 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 opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości

wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.

5. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1 i 3, obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, podatki i ubezpieczenia, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni i inne fundusze celowe.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 3 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
7. Udział właściciela 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.
8. Do zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, o których mowa w ust. 1 i 3, zalicza się w szczególności:
  - 1) spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnie wraz odsetkami
  - 2) koszty określenia przez Spółdzielnie przedmiotu odrębnej własności poszczególnych lokali.

#### § 57

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 56 ust. 1, 2 i 3, jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej lub wielobudynkowej.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin wewnętrzny uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten powinien zawierać przede wszystkim:
  - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów),
  - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych, lokal),
  - 3) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nie równorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
  - 4) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
  - 5) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.
2. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów;
  - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat za lokale, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

#### § 58

1. Opłaty, o których mowa w § 56 ust. 1, 2 i 3, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca. Niektóre składniki opłat na podstawie ustaleń Zarządu Spółdzielni mogą być uiszczane miesięcznie lub kwartalnie z dołu na koniec miesiąca lub kwartału.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz właściciele lokali, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec



miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz właściciele lokali, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Zawiadomienia o zmianie wysokości opłat dokonywane będą bezpośrednio przez Spółdzielnię do mieszkaniowej skrzynki pocztowej lub za pośrednictwem operatora pocztowego listem zwykłym, a także drogą e-mailową.

3. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty zależne od Spółdzielni w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
4. Spółdzielnia w razie opóźnienia w terminowym regulowaniu opłat za lokale może pobierać odsetki w ustawowej wysokości.

#### § 59

Regulamin porządku domowego w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię według zasad określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwała Rada Nadzorcza.

### VIII. PODZIAŁ NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI NA OBCIĄŻAJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ I CZŁONKÓW

#### § 60

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany:
  - 1) instalacji centralnego ogrzewania w częściach wspólnego użytku budynku oraz w lokalach mieszkalnych do zaworu odcinającego przed urządzeniem pomiarowym (licznikiem ciepła) lub urządzeniem odbiorczym (grzejnik) w mieszkaniu z wyłączeniem urządzeń wewnątrz lokali tj. grzejniki wraz z odpowietrznikami ręcznymi i automatycznymi, zawory i głowice termoregulacyjne, rozdzielacze dolne c.o. grzejnika,
  - 2) instalacji ciepłej i zimnej wody pionów zasilające lokal mieszkalny na odcinku do zaworów odcinających przed wodomierzem mieszkaniowym z wyłączeniem urządzeń i armatury sanitarnej,
  - 3) instalacji kanalizacji sanitarnej na odcinku do trójnika jako przyłącze do lokalu mieszkalnego z wyłączeniem urządzeń i armatury kanalizacji sanitarnej,
  - 4) instalacji gazowej na odcinku do gazomierza oraz za gazomierzem do zaworu odcinającego przed urządzeniem odbiorczym wraz z zaworem odcinającym a z wyłączeniem urządzenia odbiorczego (np. kuchenki gazowej)
  - 5) instalacji elektrycznej na odcinku do zabezpieczeń obwodów przed licznikiem energii elektrycznej (z wyłączeniem samych zabezpieczeń) danego lokalu oraz instalacji elektrycznej WLZ na odcinku za licznikiem energii elektrycznej do zabezpieczeń tablicy mieszkaniowej danego lokalu mieszkalnego (z wyłączeniem zabezpieczeń i tablicy mieszkaniowej, a także osprzętu instalacji elektrycznej w lokalu mieszkalnym tj. gniazda, wyłączniki, styczniki, zabezpieczenia obwodów instalacji, wyłączniki różnicowo prądowe,
  - 6) wentylacji grawitacyjnej pionów wentylacyjne na odcinku do krętek wentylacyjnych w poszczególnych pomieszczeniach lokalu mieszkalnego,
  - 7) instalacji domofonowej na odcinku od aparatu odbiorczego w lokalu mieszkalnym z wyłączeniem aparatu domofonowego w mieszkaniu,
  - 8) instalacji teletechnicznej na odcinku do pierwszego gniazda lub tablicy mieszkaniowej w lokalu mieszkalnym z wyłączeniem gniazd wewnętrznych TV i tablicy mieszkaniowej,

- 9) balkony – naprawa konstrukcyjnych elementów płyty balkonowej.
2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali, poza zakres określony w ust. 1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.
3. Szczegółowy zakres napraw określający obowiązek Spółdzielni zawarty jest w regulaminie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych.

#### § 61

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone 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 (osprzętu i okuć),
  - 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 lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów wraz z balkonami,
  - 6) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych ślusarki balkonowej w celu ich zabezpieczenia przed korozją,
  - 7) naprawy balkonów nie będące naprawami o jakich mowa w § 60 ust 1 pkt 9 przy jednoczesnej naprawie i utrzymaniu w należytym stanie technicznym płyty betonowej, opierzeni krawędziowych izolacji przeciwwilgociowej i termicznej płyty balkonowej, powłok malarskich ścian bocznych oraz barierek i ślusarki balkonu, okładzin zewnętrznych poziomej płyty balkonu (gres, terakota).
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka Spółdzielni.

#### § 62

1. 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 lokalu.
2. Szczegółowy zakres napraw określający obowiązki członków zawarty jest w Regulaminie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych.

### **IX. ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA MIESZKAŃ**

#### § 63

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się niezaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie mieszkań, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową mieszkania.
2. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków.

#### § 64

1. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.
2. W przypadku zwolnienia lokalu rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań dokonywane są za pośrednictwem spółdzielni lub bezpośrednio między członkami zwalniającym i otrzymującym lokal.

## § 65

1. Za urządzenia i wyposażenie dodatkowe uznane przez Spółdzielnię za przydatne członek zwalniający lokal zajmowany na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości pozostawionych urządzeń i wyposażenia dodatkowego, a członek obejmujący ten lokal wpłaca tę samą kwotę.
2. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań w odniesieniu do spółdzielczych lokali własnościowych zbywanych przez członków, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

## X. ORGANY SPÓŁDZIELNI

### § 66

1. Organami Spółdzielni są:
  - a) Walne Zgromadzenie
  - b) Rada Nadzorcza
  - c) Zarząd
  - d) Zebranie Przedstawicieli i Zebranie Grup Członkowskich o ile zaistnieją ustawowe przesłanki zastąpienia Walnego Zgromadzenia przez Zebranie Przedstawicieli.
2. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali największą liczbę głosów. Odwołanie członka organu Spółdzielni wymaga większości  $\frac{2}{3}$  głosów.
4. Odwołanie członka organu następuje w głosowaniu tajnym.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 b i c oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut i uchwalone na jego podstawie regulaminy.

### A. Walne Zgromadzenie

#### § 67

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział tylko w jednej części w Walnego Zgromadzenia 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 każdej części Walnego Zgromadzenia. Osoby ubezwłasnowolnione oraz osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swojego opiekuna lub przedstawicieli ustawowych.
3. Każdy członek ma 1 głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, a także zaproszeni goście.

#### § 68

1. Jeżeli liczba członków Spółdzielni przekroczy 200 osób, Walne Zgromadzenie zostaje zastąpione przez Zebranie Przedstawicieli.
2. Jeżeli liczba członków zmniejszy się poniżej 200 osób Zebranie Przedstawicieli zostaje zastąpione Walnym Zgromadzeniem.
3. Przedstawiciele na Zebranie Przedstawicieli w liczbie od 5 do 15 z każdej Grupy Członkowskiej, wybierani są spośród Członków Spółdzielni na Zebraniu Grup Członkowskich.

4. Rada Nadzorcza ustala liczbę przedstawicieli w granicach określonych w pkt 3 proporcjonalnie do danej ilości Członków w grupie członkowskiej.
5. Czas trwania przedstawicielstwa wynosi 3 lata i uprawnia przedstawiciela do uczestnictwa w 3 zwyczajnych Zebraniach Przedstawicieli oraz w nadzwyczajnych Zebraniach Przedstawicieli.
6. Mandat przedstawiciela wygasa z upływem terminu określonego w pkt 5.

Wygąśnięcie mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) rezygnacji,
- 2) odwołania przez organ dokonujący wyboru,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 4) cofnięcia pełnomocnictwa w przypadku osoby prawnej.

Na miejsce przedstawiciela, którego mandat wygaś przed terminem, Zebranie Grupy Członkowskiej dokonuje wyboru innego przedstawiciela na okres do końca kadencji.

#### § 69

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społeczno – wychowawczej,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
3. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni, oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
4. podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
5. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
6. oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
7. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się, podziału oraz likwidacji Spółdzielni,
8. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związków lub wystąpienia z nich oraz upoważnianie Zarządu od podejmowania działalności w tym zakresie,
9. wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
10. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpienia z nich,
11. uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej,
12. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
13. uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.
14. uchwalanie zmian statutu.

#### § 70

1. Walne Zgromadzenie Spółdzielni w związku z liczbą członków przekraczającą 500 składa się z trzech części. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
2. Zarząd zwołuje wszystkie części Walnego Zgromadzenia przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
3. Zarząd zwołuje wszystkie części Walnego Zgromadzenia także na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej;
  - 2) przynajmniej jednej dziesiątej, nie mniej jednak niż trzech członków, jeżeli uprawnienia tego nie zastrzeżono w statucie dla większej liczby członków.
4. Żądanie zwołania wszystkich części Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.

5. W przypadku wskazanym w ust. 3 wszystkie części Walnego Zgromadzenia zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech 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. O czasie, miejscu i porządku obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części. 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. Zawiadomień o terminie Walnego Zgromadzenia dokonuje się według zasad określonych w § 18 pkt 7, a także na tablicach ogłoszeń Spółdzielni.
7. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie.
8. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
9. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się zwykła większość ogólnej liczby członków uczestniczących w wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia z zastrzeżeniem § 66 ust. 3 i § 75 ust. 6. Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej 50% ogólnej liczby uprawnionych do głosowania. Uchwała dotycząca zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej może być podjęta bez względu na liczbę obecnych na Walnym Zgromadzeniu.
10. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku wszystkich części 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 pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
11. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 10, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
12. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
13. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

#### § 71

1. Obrady każdej z części Walnego Zgromadzenia Członków otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny jej członek. Poszczególne części Walnego Zgromadzenia dokonują wyboru prezydium w składzie:
  - Przewodniczący
  - Sekretarz
2. Członkowie prezydium są wybierani w głosowaniu jawnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. W skład prezydium nie mogą wchodzić członkowie Zarządu Spółdzielni. Prezydium kieruje pracą danej części Walnego Zgromadzenia na podstawie porządku obrad. Obradami kieruje bezpośrednio Przewodniczący. Sekretarz czuwa nad skompletowaniem materiałów do protokołu i jest odpowiedzialny za jego sporządzenie.
3. Członkowie w głosowaniu jawnym wybierają ze swego grona Komisję Skrutacyjną w składzie 3-osobowym, do której należy:
  - sprawdzenie listy obecności członków Spółdzielni uprawnionych do głosowania i listy pełnomocników,
  - przeprowadzenie tajnego głosowania nad odwołaniem i wyborem członków Rady Nadzorczej,
  - obliczanie wyników głosowania nad uchwałami w tym również w sprawie wyborów.
 Osoby wchodzące w skład Komisji Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej. Komisja

wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza. Uchwały komisji zapadają zwykłą większością głosów, przy czym każdy członek komisji posiada jeden głos. Każdy członek komisji ma prawo zgłosić do protokołu swój sprzeciw uzasadniając swoje stanowisko. Komisja sporządza protokół ze swojej działalności.

Protokół podpisany przez przewodniczącego i sekretarza, przewodniczący komisji przekazuje Sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia. Przewodniczący komisji składa sprawozdanie z czynności komisji, ogłasza wyniki głosowania, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Wyniki głosowań tajnych nie są ogłaszane w danej części Walnego Zgromadzenia, lecz przekazywane Przewodniczącemu w zabezpieczonych kopertach, a następnie przekazywane do Zarządu Spółdzielni, w celu ich przekazania Przewodniczącemu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, który koperty te przekazuje Komisji |Skrutacyjnej ostatniej części Walnego Zgromadzenia..
5. Łączne wyniki głosowania na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia ogłasza komisja skrutacyjna wybrana na ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
6. Przewodniczący udziela głosu w kolejności zapisu. Prezydium może ustalić inną kolejność zabierania głosu w dyskusji w celu tematycznego jej uporządkowania.
7. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę każdemu mówcy, który odbiega od tematu będącego przedmiotem dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień. Nie stosującym się do uwag, Przewodniczący może odebrać głos.
8. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni mają prawo zabierania głosu poza kolejnością.
9. W sprawach formalnych, Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie obradowania i głosowania w szczególności dotyczące:
  - 1) głosowania bez dyskusji
  - 2) przerwania dyskusji
  - 3) zamknięcia listy mówców
  - 4) ograniczenia czasu przemówień
  - 5) zarządzenia przerwy w obradach
10. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw”.
11. Wszystkie wnioski, a także oświadczenie do protokołów mogą być zgłaszane ustnie. Na żądanie Przewodniczącego wnioski oraz oświadczenia składać należy na piśmie.
12. Głosowanie z zastrzeżeniem § 66 ust. 2 i 4 odbywa się jawnie. Na żądanie 1/3 liczby obecnych członków może być zarządzone tajne głosowanie w sprawach objętych porządkiem obrad, z wyłączeniem wyboru Prezydium oraz Komisji.
13. Głosowanie w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej przeprowadza się przez złożenie odpowiednich kart do urny wyborczej, na których skreślenie nazwiska członka Rady Nadzorczej uznane jest jako głos „za” odwołaniem, natomiast brak skreślenia jako głos „przeciw” odwołaniu
14. Protokoły z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia podpisują ich Przewodniczący i Sekretarze.
15. Protokoły winny zawierać stwierdzenie prawomocności i datę odbycia danej części Walnego Zgromadzenia, liczbę obecnych członków, porządek obrad, krótki przebieg dyskusji, treść powziętych uchwał.
16. Uchwały podpisują Przewodniczący i sekretarz danej części Walnego Zgromadzenia Członków

## § 72

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich Członków.
2. Członek może zaskarżyć do sądu każdą uchwałę z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami Statutu, na tej samej zasadzie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.
3. Orzeczenie sądu uchylające uchwałę Walnego Zgromadzenia ma moc prawną względem wszystkich członków.

## B. Zebranie Grup Członkowskich

### § 73

1. Podziału na poszczególne Grupy Członkowskie dokonuje Rada Nadzorcza.
2. Odrębne Grupy Członkowskie tworzone są spośród członków oczekujących na mieszkania.
3. W zebraniu Grupy Członkowskiej uczestniczą członkowie posiadający prawo do lokalu na terenie objętym działaniem danej grupy członkowskiej, oraz przedstawiciele członków – osób prawnych.
4. Każdy członek Spółdzielni bierze udział tylko w jednym Zebraniu Grupy Członkowskiej i przysługuje mu tylko 1 głos.

### § 74

1. Zebrania Grup Członkowskich zwołuje Zarząd Spółdzielni najpóźniej do końca maja danego roku, zawiadamiając o tym członków danej grupy poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicach ogłoszeń w budynkach zlokalizowanych na terenie działalności danej grupy, co najmniej na 7 dni przed terminem zebrania, podając jego termin i miejsce.  
Ponadto Zebranie Grupy Członkowskiej może być zwołane na pisemne żądanie 10 % członków danej Grupy.
2. Do uprawnień Zebrania Grupy Członkowskiej należy:
  - 1) wybieranie i odwoływanie przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli,
  - 2) rozpatrywanie spraw, które mają być przedmiotem obrad najbliższego Zebrania Przedstawicieli i zgłaszanie swoich wniosków w tych sprawach,
  - 3) rozpatrywanie okresowych sprawozdań Rady i Zarządu
  - 4) wyrażanie swojej opinii i zgłaszanie do właściwych organów Spółdzielni wniosków w sprawach Spółdzielni, a zwłaszcza we wspólnych sprawach członków wchodzących w skład Zebrania Grupy.
3. Zebranie Grupy Członkowskiej dokonuje wyboru Przedstawicieli w głosowaniu tajnym zwykłą większością głosów bez względu na ilość obecnych członków.
4. Szczegółowy tryb obradowania określa Regulamin Zebrania Grup Członkowski uchwalony przez Radę Nadzorcą.

## C. Rada Nadzorcza

### § 75

Rada Nadzorcza składa się z 7 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie na okres 3 lat. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

#### Zasady wyboru członków Rady Nadzorczej

1. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej (przynajmniej jednego z nieruchomości lub grupy nieruchomości wg podziału dokonanego przez Radę Nadzorcą uwzględniającego, proporcjonalnie do liczby członków reprezentację nieruchomości w Radzie Nadzorczej) zgłaszają członkowie oraz Rada Nadzorcza w trybie przewidzianym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych Art.8<sup>3</sup> ust.10 Zgłoszenie kandydata lub kandydatów na członków Rady Nadzorczej przez członków spółdzielni musi być poparte przez co najmniej 10 członków”. Kandydatem na członka RN może być tylko członek Spółdzielni.
2. Wniosek zgłaszający kandydata powinien zawierać:
  - 1) imię i nazwisko
  - 2) adres zamieszkania
  - 3) wykształcenie
  - 4) krótka charakterystyka i uzasadnienie zgłaszanej kandydatury

- 5) zgoda na kandydowanie wyrażona podpisem kandydata
  - 6) podpisy członków zgłaszających kandydata do Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza lub Zarząd przygotowuje listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej w kolejności alfabetycznej, oddzielnie dla każdej nieruchomości w formie projektu uchwały, która zostaje wyłożona w siedzibie spółdzielni co najmniej 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.
  4. Głosowanie odbywa się we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, przy pomocy kart do głosowania, na których umieszczona jest lista kandydatów z podziałem kandydatów na grupy wedle przynależności kandydatów do danej części Walnego Zgromadzenia. Głosujący pozostawia na karcie do głosowania nie skreślone nazwiska tych osób, na które głosuje. Wyniki głosowania na poszczególnych częściach walnego zgromadzenia nie są podawane do wiadomości, aż do zakończenia głosowania na ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
  5. Członkami Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci po dwóch z każdej nieruchomości lub grupy nieruchomości oraz kandydat, który otrzymał największą liczbę głosów w ilości wymaganej do uzupełnienia składu osobowego Rady Nadzorczej.
  6. W przypadku uzyskania łącznie na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia równej liczby głosów powodującej przekroczenie składu osobowego Rady Nadzorczej, o wyborze jednego z kandydatów decyduje dłuższy staż członkowski.

#### § 76

1. W razie ustąpienia członka Rady, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce do końca okresu kadencji wchodzi członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
2. Członek Rady, który zrzekł się mandatu może być ponownie wybrany.
3. Członek Rady nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady zakazu konkurencji – Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka w pełnieniu czynności. W tym przypadku Walne Zgromadzenie, zwołane w ciągu 1 miesiąca od dnia podjęcia uchwały o zawieszeniu, rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonych członka.

#### § 77

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
  - 1) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
  - 2) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno – gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
  - 3) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni oraz poszczególnych jej członków,
2. podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu innej jednostki organizacyjnej,
3. wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy,
4. zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
5. rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
6. składanie Walnemu Zgromadzeniu i Zebraniom Grup Członkowskich sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli ocenę sprawozdań finansowych,
7. uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
8. uchwalanie regulaminu Zarządu,



9. podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkami Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach, do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
10. uchwalanie regulaminu użytkowania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
11. uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie wysokości opłat za lokale,
12. uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami,
13. zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w statucie,
14. uchwalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
15. uchwalanie zasad rozliczania kosztów inwestycji i ustalanie wysokości wkładów oraz kosztów modernizacji budynków,
16. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich.
17. wybór biegłego rewidenta w celu zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
18. uchwalanie rocznych planów gospodarczych Spółdzielni,

#### § 78

1. Posiedzenia Rady zwołuje przewodniczący Rady lub w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady zwołuje przewodniczący pierwszej części Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady.
3. Posiedzenie Rady powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Członkowie Rady Nadzorczej za udział w jej posiedzeniach otrzymują wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń rady w wysokości:
  - a) Przewodniczący Rady 40 % minimalnego wynagrodzenia.
  - b) Z-ca Przewodniczącego Rady 35 % minimalnego wynagrodzenia.
  - c) Sekretarz Rady 35 % minimalnego wynagrodzenia.
  - d) Członkowie Rady 30 % minimalnego wynagrodzenia.

#### § 79

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest planowanie pracy Rady i jej komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę.

#### § 80

Rada Nadzorcza ze swego grona może powołać komisje stałe lub czasowe.

#### § 81

Regulamin Rady Nadzorczej określa wewnętrzną strukturę Rady, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady.

## D. Zarząd

### § 82

1. Zarząd składa się z 2 lub 3 osób wybieranych przez Radę Nadzorczą. Liczbę członków ustala Rada Nadzorcza.
2. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członka Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
3. Członek Zarządu nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni. W razie naruszenia tego zakazu stosuje się odpowiednio postanowienia § 76 ust. 3 i 4 Statutu.

### § 83

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami swoje funkcje Zarząd wykonuje w ramach podziału czynności pomiędzy członków Zarządu.
3. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni.
4. Regulamin Zarządu określa szczegółowy zakres uprawnień Zarządu, podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne.

### § 84

Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej oraz Walnemu Zgromadzeniu.

### § 85

Oświadczenia woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych Spółdzielni składają poprzez swoje podpisy dwaj członkowie Zarządu, lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona / pełnomocnik.

### § 86

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem Spółdzielnią lub jej wyodrębnioną organizacyjnie i gospodarczo jednostką, a także pełnomocnictwa do wykonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem Spółdzielnią lub jej wyodrębnioną organizacyjnie i gospodarczo jednostką wymaga uprzedniej zgody Rady.

## XI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

### § 87

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści Członkom Spółdzielni.

### § 88

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 4) fundusz remontowy.

2. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

#### § 89

Dochód po opodatkowaniu wykazany w bilansie w pozycji zysk lub strata podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

#### § 90

W razie likwidacji Spółdzielni majątek Spółdzielni pozostały w wyniku postępowania likwidacyjnego zostaje przeznaczony na cele określone w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia.

## **XII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

#### § 91

W sprawach nie unormowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy ustawy prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw.

#### § 92

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia w Monitorze Spółdzielczym, a także w innych periodykach – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

*Niniejsze brzmienie Statutu zostało przyjęte  
Uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 9/2018  
głosowaną w dniach 21, 23 i 28.05.2018r.  
Zatwierdzony przez KRS postanowieniem z dnia  
25.10.2018r.*