

**STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
MISTRZEJOWICE – PÓŁNOC**

Spis treści:

**ROZDZIAŁ 1. PRZEPISY OGÓLNE**

A. Postanowienia ogólne (§1 – 5).....	2
B. Członkowie Spółdzielni (§ 6 – 10).....	3
C. Wpisowe i udziały (§ 11 – 12) .....	7
D. Ustanie członkostwa (§ 13 – 16).....	7
E. Wnioski członków (§ 17 – 19) .....	8

**ROZDZIAŁ 2. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI**

A. Postanowienia ogólne (§ 20).....	9
B. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego (§ 21 – 28).....	9
C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (§ 29 – 34 ) .....	11
D. Prawo odrębnej własności lokalu (§ 35 – 38).....	12
E. Zamiana lokali (§ 39) .....	13
F. Najem lokali i dzierżawa terenu (§ 40 – 41).....	13
G. Sprzedaż lokali (§ 42 – 44).....	14
H. Umowa o budowę lokali (§ 45 – 48).....	14

**ROZDZIAŁ 3. ZASADY WNOŠZENIA I ROZLICZANIA WKŁADÓW (§ 49 – 53) .....**

15
----

**ROZDZIAŁ 4. ZMIANY TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI (§ 54 – 56) .....**

16
----

**ROZDZIAŁ 5. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI (§ 57 – 62) .....**

17
----

**ROZDZIAŁ 6. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE NAPRAWY  
WEWNĄTRZ LOKALI (§ 63).....**

19
----

**ROZDZIAŁ 7. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

A. Postanowienia ogólne (§ 64) .....	20
B. Walne Zgromadzenie (§ 65 - 78).....	20
C. Rada Nadzorcza (§ 79 - 88).....	25
D. Zarząd (§ 89 – 94).....	27
E. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu (§ 95) .....	29
F. Samorządy Domowe (§ 96 – 98).....	30

**ROZDZIAŁ 8. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ (§ 99 – 107).....**

30
----

**ROZDZIAŁ 9. LUSTRACJA (§ 108 – 110) .....**

32
----

**ROZDZIAŁ 10. POSTANOWIENIA KOŃCOWE (§ 111) .....**

32
----

## ROZDZIAŁ 1 PRZEPISY OGÓLNE

### A. POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### § 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: **Spółdzielnia Mieszkaniowa Mistrzejowice Północ**.
2. Siedzibą Spółdzielni jest **Kraków**.
3. Czas trwania Spółdzielni jest **nieograniczony**.
4. Terenem działania Spółdzielni jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.
5. Spółdzielnia może się zrzeszać w związkach spółdzielczych, stowarzyszeniach i organizacjach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.
6. Spółdzielnia może podjąć działalność gospodarczą, jeżeli działalność ta jest związana bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 4 Statutu.

#### § 2

Spółdzielnia Mieszkaniowa Mistrzejowice Północ zwana dalej „Spółdzielnią” działa na podstawie przepisów:

1. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 z późniejszymi zmianami),
2. Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1560 z późniejszymi zmianami),
3. Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 z późniejszymi zmianami),
4. Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892 z późniejszymi zmianami),
5. Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 z późniejszymi zmianami)
6. Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1332 z późniejszymi zmianami),
7. Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 459 z późniejszymi zmianami),
8. Orządzeń uregulowań zawartych w innych ustawach mających zastosowanie do działalności spółdzielni i postanowień niniejszego statutu.

#### § 3

Ilekróć w niniejszym statucie jest mowa o:

1. **Spółdzielnia** — należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Mistrzejowice — Północ z siedzibą 31-621 Kraków, os. *Bohaterów Września 26*, stanowiącą dobrowolne zrzeszenie nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym, która w interesie członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. **Nieruchomości** — należy przez to rozumieć część powierzchni ziemskiej stanowiącej odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.
3. **Nieruchomości wspólnej** - należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
4. **Mieniu Spółdzielni** — należy przez to rozumieć będące własnością Spółdzielni:
  - nieruchomości zabudowane budynkami, drogami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach mieszkalnych służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej, budowlanej, wytwórczej i innej,
  - nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu związane z funkcjonowaniem osiedla, położone poza terenem nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi.
  - nieruchomości niezabudowane.
5. **Lokalu** — należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku posiadający izbę lub zespół izb, przeznaczony na stały pobyt ludzi, służący do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal o innym przeznaczeniu niż cele mieszkalne.
6. **Pomieszczeniu przynależnym** — należy przez to rozumieć pomieszczenie zajmowane na podstawie tytułu prawnego pochodnego od tytułu prawnego do lokalu, stanowiące część składową lokalu, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegało lub było położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem.
7. **Właścicielu lokalu** — należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną, która posiada odrębną własność lokalu potwierdzoną wpisem do Księgi Wieczystej.

8. **Funduszu remontowym** — należy przez to rozumieć fundusz przeznaczony na remonty zasobów mieszkaniowych, pochodzący z odpisów na ten fundusz obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
9. **Wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości** — należy przez to rozumieć wszystkie koszty związane z bieżącym utrzymaniem, pracami remontowymi i zarządzaniem nieruchomościami.
10. **Remoncie** — należy przez to rozumieć wykonanie robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.
11. **Wartości rynkowej lokalu** — należy przez to rozumieć wartość lokalu określoną na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami.
12. **Ekspektatywie** — należy przez to rozumieć powstanie roszczenia o ustanowienie prawa do lokalu
13. **Osobę bliską** – należy przez to rozumieć: zstępного, wstępного, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą, osobę przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
14. **Byłego Członka Spółdzielni** – należy przez to rozumieć Członka, którego członkostwo ustało.

#### § 4

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb Członków Spółdzielni i ich rodzin przez dostarczanie Członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

#### § 5

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1. Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o *spółdzielniach mieszkaniowych* mienie jej członków, zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej własność lub współwłasność,
2. Zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem lub współwłaścicielami tej nieruchomości.
3. Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
4. Wynajem lub dzierżawa nieruchomości na własny rachunek,
5. Prowadzenie działalności związanej z kulturą, rekreacją i sportem na rzecz Członków i ich rodzin.
6. Wykonywanie usług na rzecz członków spółdzielni i ich rodzin, zaspokajających ich potrzeby mieszkaniowe,
7. Budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
8. Budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia 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,
9. Budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży /ustanawiania odrębnej własności/ znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
10. Prowadzenie działalności inwestycyjnej, zaciąganie kredytów na realizację przedsięwzięć inwestycyjno – budowlanych.
11. Prowadzenie działalności gospodarczej, jeżeli działalność ta jest związana bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 4 statutu.
12. Sprzedaż lokali wolnych od praw i roszczeń osób trzecich.

### B. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

#### § 6

1. Członkiem spółdzielni jest z mocy prawa 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 lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

4. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Warunki przyjęcia w poczet członków określone są w § 7, 8, 9 statutu. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

5. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) nabycia ekspektatywy własności;
- 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
- 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

6. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 13 statutu z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

7. Jeżeli okoliczności określone w ust. 5 i 6 zaistniały przed 09.09.2017 roku osoba niebędąca członkiem nabywa członkostwo 09.09.2017 roku.

8. W przypadkach określonych w ust. 1, 2, 3 Zarząd spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.

9. Członek Spółdzielni jest zobowiązany poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1, 2, 3 i 4.

10. Osoba o której mowa w ust. 1, 2 i 3 jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w ust. 1, 2 i 3, do złożenia w formie pisemnej kwestionariusza osobowego zawierającego następujące dane:

- 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
- 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwać jej prawo;
- 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
- 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
- 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 2;
- 6) numer telefonu.

11. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 10 członek spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.

12. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę o nabyciu członkostwa w terminie dwóch tygodni na wskazany przez nią adres.

13. 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.

Osoba wybrana jest członkiem spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze.

14. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 13 i pozostają członkami spółdzielni.

## § 7

1. Właścicielowi odrębnej własności lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osób posiadających odrębną własność lokalu jest złożenie deklaracji, która pod rygorem nieważności winna być złożona w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja winna zawierać:
  - jego imię i nazwisko oraz adres zamieszkania, a jeżeli przystępującym jest osoba prawna- jej nazwę i siedzibę,
  - PESEL.
3. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 2 osoba posiadająca odrębną własność lokalu jest zobowiązana do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.

## § 8

1. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd w drodze uchwały.
2. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, powinna być podjęta w terminie **1 (jednego) miesiąca** od dnia złożenia deklaracji.
3. Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany zawiadomić zainteresowanego o treści uchwały w terminie **dwóch tygodni** od daty jej podjęcia. Uchwała odmawiająca przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o sposobie i terminie wniesienia odwołania od uchwały Zarządu.
4. Od uchwały odmawiającej przyjęcia zainteresowanemu przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie **30 dni** od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale.
5. Odwołanie, o którym mowa w ust. 4, powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu **3 miesięcy** od dnia jego wniesienia. O decyzji Rady Nadzorczej zainteresowany powinien być zawiadomiony **w ciągu 2 tygodni** od dnia podjęcia uchwały wraz z jej uzasadnieniem. Od decyzji Rady Nadzorczej, odwołanie nie przysługuje.
6. Przyjęcie w poczet członków oraz zmiana danych dotyczących zadeklarowanych udziałów powinny być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch Członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu. Przystępujący do spółdzielni stają się członkami spółdzielni z chwilą przyjęcia ich przez spółdzielnię.
7. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsca zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi — ich nazwę i siedzibę), zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę powstania członkostwa, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

## § 9

Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby fizycznej, spełniającej wymogi Statutu, która:

1. Ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem prawa odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji lub umowy,
2. Wspólnie z małżonkiem posiada prawo odrębnej własności na zasadach współwłasności małżeńskiej.

## § 10

1. Członkowi Spółdzielni w szczególności przysługuje:
  - 1) prawo wybierania i bycia wybranym do organów spółdzielni, z wyłączeniem członków, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych,
  - 2) prawo zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni i żądanie rozpatrzenia tych wniosków przez właściwe organy Spółdzielni.
  - 3) prawo do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu, przy czym wówczas członek Spółdzielni nie mający pełnej zdolności do czynności prawnych lub ograniczoną zdolność do czynności prawnych jest reprezentowany przez przedstawiciela ustawowego,
  - 4) prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta na Walnym Zgromadzeniu. Osoba udzielająca porady lub ekspert nie są uprawnieni do zabierania głosu.
  - 5) prawo nieodpłatnego otrzymywania odpisu statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu oraz zaznajamiania się i odpłatnego otrzymywania kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi.

- 6) prawo ubiegania się o zawarcie ze Spółdzielnią umów: o budowę lokalu, o spółdzielcze prawo do lokalu, o ustanowienie odrębnej własności lokalu na warunkach określonych w Statucie i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 7) prawo ubiegania się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy przeniesienia własności lokalu, jeżeli przysługuje mu do tego lokalu lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze prawo do lokalu o innym przeznaczeniu,
- 8) prawo do zamiany lokalu,
- 9) prawo do współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń i urządzeń wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem,
- 10) prawo dochodzenia swoich uprawnień w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i na drodze sądowej,
- 11) prawo wystąpienia z wnioskiem o zawarcie ugody z Zarządem w przypadku wystąpienia zaległości czynszowych co do ich spłaty.
- 12) prawo udziału w podziale nadwyżki bilansowej.

2. Członek spółdzielni w szczególności jest obowiązany:

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień statutu i opartych na nich regulaminów,
- 2) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
- 3) zawiadamiać pisemnie Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka i we wniosku złożonym w związku z ubieganiem się o zawarcie umowy o budowę lokalu, a w szczególności zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie adresu do doręczeń oraz zmianach osób zamieszkujących w lokalu.
- 4) jeżeli przysługuje mu spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu uczestniczyć w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części przypadającej na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniu nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu oraz obowiązującymi regulaminami,
- 5) Jeżeli przysługuje mu prawo odrębnej własności lokalu – uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem jego lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu oraz obowiązującymi regulaminami.
- 6) jeżeli oczekuje na ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu jest zobowiązany uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych oraz innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami Statutu.
- 7) uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymywania mienia spółdzielni, w kosztach działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego na zasadach określonych w umowie i Statucie przypadających na jego lokal oraz przez uiszczanie terminowych opłat związanych z używaniem lokalu,
- 8) utrzymywać swój lokal w należyłym stanie technicznym,
- 9) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 10) na żądanie Spółdzielni zezwolić na wejście do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu, usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub poszczególnych lokali w dodatkowe urządzenia i instalacje oraz do dokonania koniecznych przeglądów,
- 11) dbać o mienie Spółdzielni i jego zabezpieczenie,
- 12) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 13) udostępnić lokal i pokryć koszty sporządzenia przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego dotyczącego ustalenia wartości rynkowej lokalu sporządzonego na potrzeby ustalenia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego oraz koszty zaświadczeń dla urzędów i sądów.

## C. WPISOWE I UDZIAŁY

### § 11

1. Osoby, które uzyskały członkostwo (od 9 września 2017 roku) nie wnoszą wpisowego i udziału.

### § 12

1. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
2. W razie ustania członkostwa Spółdzielnia zwraca udziały osobie uprawnionej.
3. Spadkobierca zmarłego członka spółdzielni dziedziczy udziały. Jeżeli spadkobierców jest więcej niż jeden, powinni oni wskazać jednego spośród siebie, który uzyskuje prawo do udziałów, chyba że podzielą oni udziały między siebie.
4. Zwrot nominalnej kwoty udziału powinien nastąpić w terminie **30 dni** od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok w którym ustało członkostwo.
5. Zwrot udziałów nie następuje w przypadku, gdy udziały członka zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.

## D. USTANIE CZŁONKOSTWA

### § 13

1. Członkostwo w spółdzielni z mocy prawa ustaje z chwilą:
  - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
  - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 USM.
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały chyba że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.
3. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu, jeżeli w ciągu 3 miesięcy od wyodrębnienia ostatniego lokalu nie zostanie podjęta uchwała przez większość właścicieli lokali, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Członkostwo ustaje następnego dnia po upływie 3 miesięcy.
4. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
5. Członek spółdzielni, któremu w dniu 09.09.2017 roku nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.
6. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1-5 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
7. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o ustaniu członkostwa w terminie 14 dni na wskazany przez nią adres.

### § 14

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1. Wystąpienia członka, który posiada prawo odrębnej własności lokalu,
2. Śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
3. Likwidacji Spółdzielni.

## § 15

1. Członek, który posiada prawo odrębnej własności lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w dowolnym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności winno być dokonane na piśmie osobiście przez członka lub przez pełnomocnika na podstawie pełnomocnictwa szczególnego udzielonego do tego rodzaju czynności.
2. Okres wypowiedzenia wynosi **14 dni** i rozpoczyna się od następnego dnia po powzięciu wiadomości o tej czynności prawnej przez Spółdzielnię.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnego dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

## § 16

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć. Osobę prawną będącą członkiem spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
2. Jeżeli zmarły członek pozostawił więcej niż jednego spadkobiercę, spadkobiercy powinni w celu wykonywania przechodzących na nich praw majątkowych zmarłego ustanowić wspólnego pełnomocnika lub wskazać zarządcę ustanowionego przez sąd przy odpowiednim zastosowaniu przepisów Kodeksu cywilnego o zarządzie rzeczą wspólną.

## E. WNIOSKI CZŁONKÓW.

### § 17

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 bezzwłocznie zainteresowanego członka na piśmie.

### § 18

1. Członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie **30 dni** od daty otrzymania zawiadomienia o stanowisku Zarządu.
2. Rada Nadzorcza powinna zająć stanowisko w ciągu **3 miesięcy** od jego wniesienia.

### § 19

1. Spółdzielnia doręcza pisma członkom lub właścicielom lokali na adres ostatnio przez nich podany poprzez wrzucenie do skrzynek pocztowych.
2. Pisma nieodebrane lub zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka lub właściciela lokalu zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.
3. W przypadku podania adresu korespondencyjnego wszelkie pisma wysyłane są listem zwykłym na podany adres. Kosztami korespondencji obciążani są członkowie Spółdzielni lub właściciele lokalu.
4. Zasady doręczania pism podane w ust. 1-3 obowiązują również w przypadku zawiadomienia o zmianie opłat i rozliczeń mediów.



## ROZDZIAŁ 2 TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

### A. POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### § 20

1. Tytułem prawnym do lokalu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni jest:
  - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 3) prawo odrębnej własności lokalu,
  - 4) umowa najmu lokalu.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego związane jest z członkostwem Spółdzielni.
3. Spółdzielnia może wynajmować lokale osobom fizycznym i prawnym, które nie są członkami Spółdzielni.
4. Lokal mieszkalny, do którego członek Spółdzielni posiada tytuł prawny może być używany wyłącznie na cele mieszkalne.
5. W terminie **3 miesięcy** od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, lub lokalu o innym przeznaczeniu, osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu.
6. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

### B. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

#### § 21

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w statucie spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni którzy w dniu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 roku tj. w dniu 23 kwietnia 2001 posiadali przydział spółdzielczego lokalu mieszkalnego na zasadach lokatorskich, posiadają dalej umocowane prawem spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
4. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego powinna być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1.
7. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
8. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
9. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
10. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni-osoby prawnej.

#### § 22

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w Statucie.
2. W przypadku, gdy prawo przysługuje małżonkom, jego wygaśnięcie następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

### § 23

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w **§ 10 ust. 2 pkt 4**, za okres co najmniej 6 miesięcy, 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 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 **§ 10 ust. 2 pkt 4**, 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 uiszcza wszystkie zaległe opłaty.
2. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
3. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1 i 2, 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.

### § 24

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

### § 25

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w **§ 57 ust. 1**.

### § 26

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców zmarłego małżonka do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego.

### § 27

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w **§ 22 i 23**, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w **§ 57 ust. 1**.

## **§ 28**

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego, albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.
2. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

## **C. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU.**

### **§ 29**

1. Członkowie Spółdzielni którzy w dniu 31 lipca 2007 roku tj. w dniu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14 czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125 poz. 873) posiadali spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zachowują swoje prawo.
2. Od dnia 31 lipca 2007 roku, tj. od dnia wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14 czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125 poz. 873) Spółdzielnia nie może ustanawiać spółdzielczych własnościowych praw do lokali, ani praw do miejsc postojowych położonych w budynkach wybudowanych na gruncie, do którego spółdzielni przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego.

### **§ 30**

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 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. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

### **§ 31**

1. W wypadkach gdy następuje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z mocy prawa, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób przewidziany w ust. 1 Spółdzielnia obowiązana jest zbyć w drodze przetargu w terminie 6 (sześciu) miesięcy. W takim wypadku Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymogom Statutu.
3. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

### § 32

1. W razie śmierci członka lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni spadkobierca powinien możliwie niezwłocznie przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku. Spadkobiercy przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w **terminie 1 roku** od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonaniem tego prawa, a w szczególności składania i odbierania oświadczeń oraz reprezentowania spadkobierców w postępowaniu sądowym i przed organami Spółdzielni, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu.
3. W razie gdy spadkobiercy nie wyznaczą pełnomocnika w terminie określonym w ust. 2 Spółdzielnia może wystąpić do sądu z wnioskiem w postępowaniu nieprocesowym o wyznaczenie przedstawiciela posiadającego takie same zadania i kompetencje jak pełnomocnik.
4. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio.
5. Pełnomocnik i przedstawiciel uprawnieni są do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu, ale jeżeli nie są członkami Spółdzielni to nie przysługuje im czynne i bierne prawo wyborcze, ani prawo udziału w głosowaniach.

### § 33

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

### § 34

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

## D. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

### § 35

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu, zobowiązującą obie strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Umowa powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W przypadku realizacji inwestycji na podstawie **§ 5 ust. 9 statutu** spółdzielnia zawiera umowę cywilną.

### § 36

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w **§ 35**, powstaje ekspektatywa własności.
2. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
4. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

### § 37

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w **§ 35**, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.

2. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności lokalu w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 35, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

### **§ 38**

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

## **E. ZAMIANA LOKALI**

### **§ 39**

1. Członkowie Spółdzielni mogą za zgodą Zarządu dokonywać zamiany między sobą zajmowanych lokali mieszkalnych na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z członkami innych Spółdzielni zajmującymi lokale na zasadach lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, najemcami lokali należących do zasobów gminy lub innego dysponenta stale wynajmującego lokale, a także właścicielami lokali stanowiącymi odrębną własność.
2. Zamiana lokali mieszkalnych między członkami Spółdzielni a osobami, o których mowa w ust. 1, uzależniona jest od wyrażenia zgody dysponenta zamienianych lokali i zawarcia umowy najmu.
3. Zamiana lokalu mieszkalnego na lokal mieszkalny stanowiący odrębną własność bądź o statusie własnościowego prawa wymaga przeniesienia prawa w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
4. Postanowienia ust. 1 - 3 stosuje się odpowiednio do lokali o innym przeznaczeniu.

## **F. NAJEM LOKALI I DZIERŻAWY TERENU.**

### **§ 40**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale o innym przeznaczeniu Członkom Spółdzielni oraz osobom fizycznym i osobom prawnym nie będącym członkami Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może wydzierżawiać grunty będące jej własnością lub współwłasnością oraz w użytkowaniu wieczystym.

### **§ 41**

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub przez osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
2. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek lub osoba nie będąca członkiem obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tym fakcie.
3. Umowy zawarte przez członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub przez osobę nie będącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego lub spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu.

## **G. SPRZEDAŻ LOKALI**

### **§ 42**

W przypadku, gdy Spółdzielnia podejmuje budowę budynków w celu sprzedaży znajdujących się w nim lokali, zasady i tryb ich sprzedaży określi regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **§ 43**

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal wolny w sensie prawnym od praw i roszczeń osób trzecich Spółdzielnia sprzedaje w trybie przetargu nieograniczonego.
2. Zasady i tryb sprzedaży lokalu, o którym mowa w ust. 1 określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **§ 44**

1. Lokale mieszkalne odzyskane przez Spółdzielnię, wolne w sensie prawnym mogą być tylko przedmiotem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. W obiektach wybudowanych do 30 czerwca 1995 roku – lokale użytkowe mogą być oddane w użytkowanie członków i innych osób tylko na zasadach najmu.

## **H. UMOWA O BUDOWĘ LOKALI**

### **§ 45**

1. Każdorazowo przed rozpoczęciem realizacji inwestycji Rada Nadzorczą uchwała regulamin rozliczania inwestycji i ustalania wartości początkowej poszczególnych lokali oraz określi warunki organizacyjno finansowe realizacji inwestycji.
2. Regulamin, o którym mowa w ust. 1, powinien zostać udostępniony każdej osobie ubiegającej się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu.

### **§ 46**

1. Umowa o budowę lokalu powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu jednej z następujących umów:
  - 1) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu mieszkalnego,
  - 2) o ustanowienie odrębnej własności do lokalu.
2. Umowa o budowę lokalu powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

### **§ 47**

Umowa o budowę lokalu, o którym mowa w **§ 5 ust. 7 i 8** powinna zawierać:

1. oświadczenie Spółdzielni jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
2. zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
3. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które stanowić będzie podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
4. określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
5. określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, terminów ich wpłat.
6. określenie kar umownych oraz innych zasad odpowiedzialności finansowej członka za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy,
7. określenie położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń przynależnych,
8. wskazanie osób, które wspólnie z członkiem ubiegają się o ustanowienie prawa do tego lokalu.
9. określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.
10. inne postanowienia przewidziane w umowie.

#### § 48

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione, a w szczególności:
  - 1) nie wniósł wymaganej zaliczki na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
  - 2) zalega z wpłatami na poczet kosztów budowy,
3. Wypowiedzenie umowy może nastąpić **na 3 miesiące** naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

### ROZDZIAŁ 3. ZASADY WNOŠZENIA I ROZLICZANIA WKŁADÓW

#### § 49

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

#### § 50

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
2. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z jego budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w **§ 57 ust. 1** statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ust. 1 jest opróżnienie lokalu.
5. Po opróżnieniu lokalu spółdzielnia bezzwłocznie ogłasza przetarg.

#### § 51

Roszczenie o wypłatę wartości rynkowej lokalu, albo jego części staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu, do którego wygaśnięcie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Wypłata należności z tytułu wygaśniętego prawa następuje w terminie 14 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu.

#### § 52

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest wypłacić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa.
2. Przysługującą uprawnionemu wartość rynkowa prawa do lokalu, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.
5. W wypadku gdy następuje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, obciążonego hipoteką, Spółdzielnia, po przeprowadzeniu przetargu na jego sprzedaż, jest zobowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w ust. 3 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

#### § 53

Osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

### ROZDZIAŁ 4 ZMIANY TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

#### § 54

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności po dokonaniu przez niego:
  - a. spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,
  - b. spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
  - c. spłaty zadłużenia z tytułu opłat, 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. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, **w terminie 6 miesięcy** od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

#### § 55

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (mieszkalnego, użytkowego, garażu), Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
  - a) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
  - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, **w terminie 6 miesięcy** od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

#### § 56

Wyliczone przez Spółdzielnię spłaty, o których mowa w § 54 ust. 1 i § 55 ust. 1 Statutu, członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni przed zawarciem umowy o przeniesienie własności lokalu.



## ROZDZIAŁ 5 OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

### § 57

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 z zastrzeżeniem **§ 58 ust. 3** statutu.
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. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 3.
5. 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. Obowiązki te wykonują na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni z zastrzeżeniem **§ 58 ust. 3** statutu.
6. Za opłaty, o których mowa w ust. 1, - 3, 5, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, z właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub z osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
7. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
8. Opłaty, o których mowa w ust. 1-3 i 5, wnosi się co miesiąc z góry **do 25 dnia miesiąca**

### § 58

1. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w **§ 57 w ust. 1-3 i 5**;
  - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
2. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
3. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.

### § 59

1. Do kosztów związanych z utrzymaniem lokalu zalicza się w szczególności:
  - 1) koszty centralnego ogrzewania,
  - 2) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
  - 3) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
  - 4) koszty wywozu śmieci,
  - 5) koszty remontów i konserwacji.
2. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych zalicza się w szczególności:
  - 1) koszty centralnego ogrzewania,

- 2) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
  - 3) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
  - 4) koszty wywozu śmieci,
  - 5) koszty remontów i konserwacji,
  - 6) opłaty za użytkowanie wieczyste i podatek od nieruchomości obciążające tę nieruchomość,
  - 7) koszty ubezpieczenia budynku,
  - 8) koszty obowiązkowych przeglądów i badań sprawności instalacji technicznych, określonych w prawie budowlanym,
  - 9) koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych,
  - 10) koszty utrzymania dźwigów,
  - 11) koszty anteny zbiorczej,
  - 12) koszty sprzątnięcia części wspólnych nieruchomości,
  - 13) koszty utrzymania terenów zielonych, dróg i chodników,
  - 14) koszty utrzymania mienia spółdzielni,
  - 15) koszty finansowe i operacyjne,
  - 16) koszty zarządzania,
  - 17) koszty działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
  - 18) koszty poniesione na zapłatę podatku dochodowego.
3. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, zalicza się koszty wymienione w ust. 2 oraz inne wydatki poniesione przez Spółdzielnię, przewidziane w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni

#### **§ 60**

1. Koszty związane z utrzymaniem lokalu, ustala się na podstawie urządzeń pomiarowych lub przy zastosowaniu norm przeliczeniowych na poszczególne lokale lub liczbę osób zamieszkałych w lokalu.
2. Sumę kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, dzieli się na poszczególne lokale proporcjonalnie do udziałów właścicieli lokali wyodrębnionych w nieruchomości wspólnej i powierzchni lokali.
3. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej jego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
4. Na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej przypadających na lokale wyodrębnione Spółdzielnia pobiera miesięczne opłaty ustalane i rozliczane zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
5. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

#### **§ 61**

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują koszty eksploatacji nieruchomości Spółdzielni, koszty centralnego ogrzewania, dostawy ciepłej wody, odpisy na fundusz remontowy oraz część kosztów zarządu ogólnego przypadających na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.
2. Wysokość opłat za lokale ustala się na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku dla poszczególnych nieruchomości. Jednostkę rozliczeniową kosztów stanowi 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu lub udział - z wyjątkiem rozliczeń z tytułu wywozu śmieci, zużycia wody i użytkowania dźwigu, które są obliczane wg ilości osób zamieszkujących w lokalu, bądź odczytu urządzeń pomiarowych w przypadku wyposażenia lokali w urządzenia pomiarowe lub m<sup>3</sup>. Regulamin określający szczegółowe zasady uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości uchwała Rada Nadzorczą.
3. Realizacja dodatkowych czynności na rzecz mieszkańców nie kalkulowanych w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jest rozliczana na tych członków w formie dodatkowych opłat jednorazowych lub opłat stałych. Zasady wnoszenia i rozliczania tych opłat ustala Zarząd.

## § 62

1. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem przejęcia lokalu a ustaje z dniem przekazania lokalu nowemu nabywcy lub Spółdzielni.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić osoby o których mowa w **§ 57 ust. 1,2,3 i 5** co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii (np. centralne ogrzewanie), gazu, wody, oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby co najmniej na 14 dni, przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
3. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka spółdzielni, osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właścicieli niebędących członkami spółdzielni przedstawić kalkulację wysokości opłat.
4. Członek Spółdzielni nie może potrącać należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat za używanie lokalu.
5. Od nie wpłaconych w terminie należności za używanie lokalu Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości aktualnie obowiązujących odsetek ustawowych.
6. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.

## ROZDZIAŁ 6 OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI

### § 63

1. Szczegółowe zasady napraw wewnątrz lokali określa Rada Nadzorcza w uchwalonym regulaminie.
2. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciel Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej- także przy jej udziale.
3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.
4. Po wcześniejszym ustaleniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić lokal w celu dokonania:
  - 1) przeglądu okresowego, a w szczególności uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania.
  - 2) zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających osobę korzystającą z lokalu.

## **ROZDZIAŁ 7 ORGANY SPÓŁDZIELNI**

### **A. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

#### **§ 64**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd,
  - 4) Samorząd Domowy
2. Wybory do organów Spółdzielni, wymienionych w ust. 1 pkt. 2 i 3, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów członków.
3. Odwołanie członka organu przed upływem kadencji następuje także w głosowaniu tajnym.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy tych organów.

### **B. WALNE ZGROMADZENIE**

#### **§ 65**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie mogą brać udział przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych, a osoby prawne - przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka.
3. Każdy Członek ma jeden 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
5. Członek Spółdzielni ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
6. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
7. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa.

#### **§ 66**

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należą:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie na podstawie oceny sprawozdania finansowego i sprawozdania rocznego Zarządu Spółdzielni absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu, lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) uchwalanie zmian Statutu Spółdzielni,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 11) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 12) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

## § 67

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu **sześciu miesięcy** po upływie roku obrotowego
2. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej **jednej dziesiątej** liczby członków.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 2 zwołuje się w takim terminie, aby mogło się odbyć w **ciągu 4 tygodni** od dnia wniesienia żądania jego zwołania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
- 5. Materiały** na Sprawozdawcze Walne Zgromadzenie powinny zawierać :
  - 1) sprawozdanie Zarządu obejmujące:
    - a) sprawozdanie z działalności gospodarczej Spółdzielni,
    - b) sprawozdanie finansowe z opinią biegłego rewidenta,
    - c) sprawozdanie i informacje o realizacji uchwał zgłoszonych na poprzednim Walnym Zgromadzeniu,
  - 2) sprawozdanie Rady Nadzorczej obejmujące:
    - a) dane statystyczne opisujące jej pracę np. ilość odbytych zebrań plenarnych, posiedzeń komisji i prezydium itp.,
    - b) ilość podjętych uchwał z podaniem tematyki uchwał,
    - c) skrócone przedstawienie przeprowadzonych kontroli i ich wyniki, udział w kontrolach zewnętrznych,
    - d) ocenę realizacji przez Radę Nadzorczą działalności gospodarczej spółdzielni,
    - e) ocenę działalności Zarządu w świetle uzyskanych wyników finansowych przez Spółdzielnię na podstawie sprawozdania finansowego wraz z wnioskami o udzielenie absolutorium,
  - 3) wyniki i ocenę wniosków z przeprowadzonej lustracji (jeżeli była prowadzona),
  - 4) projekty uchwał pozostające w porządku obrad,
  - 5) plan remontów na rok bieżący.

## § 68

1. O czasie, miejscu i porządku Walnego Zgromadzenia zawiadamia się członków Spółdzielni **na piśmie co najmniej 21 dni** przed jego terminem
2. 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.
3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, wyklada się w lokalu Spółdzielni **co najmniej na 14 dni** przed terminem Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z nim.
4. Obowiązek zawiadomienia Spółdzielnia realizuje poprzez przekazanie zawiadomień do skrzynek pocztowych przypisanych do mieszkania i wywieszenie ogłoszeń na zewnętrznych tablicach ogłoszeń zlokalizowanych na terenie zasobów Spółdzielni oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i zamieszczenie ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni. W przypadku podania przez członka adresu do korespondencji innego niż adres w zasobach Spółdzielni, zawiadomienia doręcza się listami zwykłymi. Zawiadomienie zwrócone na skutek niezgłoszenia przez członka zmiany adresu do korespondencji ma moc prawną doręczenia.

## § 69

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych 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.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad w terminie **do 15 dni** przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez **co najmniej 10 członków**.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż **na 3 dni** przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

## § 70

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i sposób określony w paragrafie poprzedzającym. Zasada ta nie dotyczy uchwał o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrzenia spraw objętych porządkiem obrad z tym wyjątkiem, że uchwała o zatwierdzeniu sprawozdania rocznego musi być podjęta nie później niż do dnia 30 czerwca.
3. Walne Zgromadzenie nie może wprowadzać do porządku obrad nowych spraw, nie objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków.
4. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
5. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie i za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w głosowaniu.
6. W sprawach dotyczących likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia na którym uchwała poddana jest pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
7. W sprawie dotyczącej **podziału Spółdzielni** wymagana jest uchwała Walnego Zgromadzenia podjęta **zwykłą większością głosów**. Uchwała powinna zawierać:
  - 1) oznaczenie dotychczasowej Spółdzielni i powstającej w wyniku podziału,
  - 2) listę członków lub określenie grup członkowskich przechodzących do nowej Spółdzielni,
  - 3) zatwierdzenie sprawozdania finansowego spółdzielni i plan podziału składników majątkowych oraz praw i zobowiązań,
  - 4) datę podziału Spółdzielni.
8. Walne zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków, w sprawach zbycia nieruchomości.
9. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów za wyjątkiem spraw dla których prawo spółdzielcze wymaga większości kwalifikowanej a mianowicie:
  - a. **większości ¾ głosów** dla uchwały w przedmiocie likwidacji spółdzielni i przywrócenia działalności spółdzielni po jej postawieniu w stan likwidacji,
  - b. **większości 2/3 głosów** dla uchwały w przedmiocie zmiany statutu, odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji oraz połączenia spółdzielni.
10. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów i odwołania członków organów Spółdzielni oraz głosowania wniosku o udzielenie absolutorium członkom Zarządu. Na żądanie **1/5 liczby** członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

## § 71

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków i wszystkie organy Spółdzielni.
2. Uchwały podejmowane przez Walne Zgromadzenie powinny być opatrzone:
  - numerem,
  - datą podjęcia
  - tytułem określającym sprawę, w której uchwała została podjęta.
3. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
4. Każdy Członek Spółdzielni lub Zarząd może zaskarżyć uchwałę do sądu jeżeli uchwała jest:
  - 1) sprzeczna z prawem, postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub
  - 2) godząca w interesy spółdzielni albo
  - 3) mająca na celu pokrzywdzenie jej członka
5. Powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu **sześciu tygodni od dnia odbycia walnego zgromadzenia**, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na walnym zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, **nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia walnego zgromadzenia**.
6. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały walnego zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

## § 72

1. Każdemu Członkowi w czasie podpisywania listy obecności wręczany jest mandat.
  2. Głosowanie odbywa się za pomocą mandatu.
  3. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub upoważniony przez Radę Nadzorczą jej członek.
  4. Po otwarciu osoba otwierająca odczytuje listę pełnomocnictw polegające na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach Spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.
  5. Otwierający Zebranie zarządza:
    - 1) wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie co najmniej:
      - Przewodniczący,
      - Zastępca (asesor),
      - Sekretarz
- Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
- 2) wybór Komisji niezbędnych do prawidłowego prowadzenia obrad Walnego Zgromadzenia.
  6. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia, po dokonaniu wyboru Prezydium oraz Komisji przejmuje prowadzenie obrad. Pod jego przewodnictwem Walne Zgromadzenie przyjmuje ostateczny porządek obrad.
  7. Obrady Walnego Zgromadzenia prowadzi przewodniczący lub inny członek Prezydium, konsultując się w miarę potrzeby z pozostałymi członkami Prezydium.

## § 73

1. Walne Zgromadzenie wybiera ze swego grona w drodze głosowania Komisje, którymi mogą być:
  - 1) **Komisja Mandatowa** w składzie trzech osób. Zadaniem Komisji jest:
    - a) sprawdzenie kompletności listy obecności,
    - b) sprawdzenie ważności mandatów i obecności Członków oraz
    - c) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia.Stanowi to podstawę do stwierdzenia prawomocności Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania uchwał,
  - 2) **Komisja Wyborcza** w składzie trzech osób - o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia przewidziano wybory do Rady Nadzorczej. Zadaniem Komisji jest:
    - a) sporządzanie alfabetycznej listy kandydatów do Rady.  
Każda z kart rozdawana do głosowania winna zawierać pieczęć Spółdzielni i oryginalne podpisy członków Komisji Wyborczej.
  - 3) **Komisja Skrutacyjna** w składzie minimum trzech osób. Zadaniem Komisji jest:
    - a) przeprowadzenie głosowań tajnych i jawnych na zarządzenie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.
    - b) obliczanie wyników głosowania i podawanie tych wyników Walnemu Zgromadzeniu
    - c) wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.
  - 4) **Komisja Wnioskowa** w składzie trzech osób. Zadaniem Komisji jest:
    - a) rejestrowanie pod względem formalnym i rzeczowym zgłoszonych w czasie obrad wniosków /ustnie lub pisemnie/ i przedłożenia ich do przyjęcia przez Walne Zgromadzenie.
  - 5) **inne Komisje** według potrzeb /np. Komisja Statutowa /.
2. Dopuszcza się łączenie kompetencji Komisji Mandatowej z Komisją Skrutacyjną.
3. Walne Zgromadzenie obligatoryjnie wybiera Komisję Mandatową. Wybór pozostałych Komisji uzasadniony jest planowanym porządkiem obrad podanym do wiadomości członków
4. Członkowie Komisji Skrutacyjnej nie mogą być wybierani do organu Spółdzielni /Rady Nadzorczej/ na Walnym Zgromadzeniu, na którym takie wybory są przeprowadzane.

## § 74

1. Każda z powołanych w czasie obrad Komisji wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
2. Z czynności Komisji sporządza się protokoły. Protokoły podpisane przez przewodniczącego i sekretarza, przewodniczący Komisji przekazuje sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.
3. Każdy członek Komisji ma prawo zgłosić do protokołu odrębne zdanie z prawem uzasadnienia swego stanowiska wobec Walnego Zgromadzenia.

## § 75

1. Po omówieniu przez referenta zamieszczonej w porządku obrad sprawy, przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Na zarządzenie przewodniczącego, zgłoszenia powinny być dokonywane na piśmie z podaniem imienia i nazwiska.

- Za zgodą większości członków dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
2. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień. Nie stosującym się do uwag przewodniczący może odebrać głos.
  3. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
  4. Poza kolejnością Przewodniczący udziela głosu :
    - 1) w sprawie formalnej,
    - 2) w celu sprostowania,
    - 3) członkom Zarządu i Rady Nadzorczej
    - 4) zaproszonym gościom
    - 5) radcy prawnemu
  5. Do wniosków formalnych zalicza się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, w szczególności dotyczące:
    - 1) głosowania bez dyskusji,
    - 2) przerwania lub zamknięcia dyskusji (zamknięcie dyskusji nie pozbawia referenta prawa odpowiedzi)
    - 3) zamknięcia listy mówców,
    - 4) ograniczenia czasu przemówień,
    - 5) zarządzenia przerwy w obradach,
    - 6) kolejności i sposobu uchwalania wniosków.
    - 7) stwierdzenia quorum
  6. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy jeden za i jeden przeciw wnioskowi. O przyjęciu wniosku formalnego rozstrzyga Walne Zgromadzenie w drodze głosowania.
  7. Przewodniczący zarządza zgłaszanie wniosków do Komisji Wnioskowej w ustalonym czasie.
  8. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
  9. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje o zgłoszonych wnioskach i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem "dalej idącym" jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza o niecelowości głosowania wniosków pozostałych.
  10. Przy obliczaniu głosów bierze się tylko pod uwagę głosy oddane za i przeciw. W przypadku poddania pod głosowanie kilku wniosków dotyczących tej samej sprawy, za przyjęty uważa się wniosek, który uzyskał największą liczbę głosów.

## § 76

1. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej zgłasza się do Komisji Wyborczej. Kandydatami mogą być tylko członkowie Spółdzielni. Prawo zgłaszania kandydatów przysługuje każdemu członkowi.
2. Zgłoszenie kandydatur odbywa się z podaniem:
  - 1) imienia i nazwiska kandydata do Rady Nadzorczej,
  - 2) imienia i nazwiska osoby zgłaszającej i nr mandatu członka.
3. Członkiem Rady Nadzorczej można być dwie kolejne kadencje Rady.
4. Członek Spółdzielni, nie mający pełnej zdolności do czynności prawnych nie może wchodzić w skład organów Spółdzielni.
5. Kandydaci do Rady Nadzorczej, składają ustne lub pisemne oświadczenie wyrażające zgodę na kandydowanie.
6. Kandydaci do Rady Nadzorczej składają **pisemne oświadczenia**, że:
  - nie naruszają zakazu konkurencji,
  - nie są osobami karanymi,
  - nie zalegają z opłatami na rzecz Spółdzielni na koniec miesiąca poprzedzającego Walne Zgromadzenie,
  - nie są zatrudnieni w Spółdzielni.
7. Kandydaci na członków do Rady Nadzorczej przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji. Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
8. Komisja Wyborcza przygotowuje listę kandydatów, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie i złożyli oświadczenie o którym mowa w ust. 5 i 6.
9. Na listach kandydatów do Rady Nadzorczej obowiązuje kolejność alfabetyczna.



## § 77

1. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, opatrzonych pieczęcią Spółdzielni, na których są umieszczone nazwiska kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się przez wrzucenie kart wyborczych do urny w obecności Komisji Skrutacyjnej przy równoczesnym okazaniu mandatu.
2. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
3. Głos jest nieważny, jeżeli
  - a) zawiera dopisane nazwiska, inne niż ustalona przez Komisję Wyborczą
  - b) karta wyborcza jest przekreślona lub posiada skreślone wszystkie znajdujące się na liście nazwiska,
  - c) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
4. Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci, którzy w wyborach otrzymali największą ilość głosów. Przy równej ilości głosów o wyborze decyduje dodatkowe głosowanie tylko na tych kandydatów, którzy otrzymali jednakową ilość głosów.
5. Ilość głosów oddaną na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Skrutacyjna, a przewodniczący Komisji Skrutacyjnej ogłasza wyniki głosowania - odczytując protokół.
6. Całość dokumentacji (karty z odbytego głosowania + protokoły) przekazywane są sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.
7. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w Statucie.

## § 78

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia, sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia oraz protokolant. Protokół jest rzetelnym i wiarygodnym odtworzeniem przebiegu obrad.
2. Protokół sporządzany jest przez upoważnionego pracownika Spółdzielni, Sekretarza lub przez osobę wyznaczoną do tego przez Przewodniczącego.
3. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły oraz dokumentację obrad Walnego Zgromadzenia Sekretarz Zgromadzenia przekazuje Zarządowi Spółdzielni.
5. Zarząd Spółdzielni przechowuje materiały oraz dokumentację **co najmniej przez 10 lat** w biurze Spółdzielni.
6. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk o czym członkowie biorący udział w Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

## C. RADA NADZORCZA

### § 79

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

### § 80

1. Rada Nadzorcza składa się z **11 - 15 członków** wybieranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni obecnych w trakcie obrad oraz członków, którzy wyrazili pisemną zgodę na kandydowanie, złożoną do protokołu zebrania. Do zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej uprawnieni są wyłącznie członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej spółdzielni.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić:
  - a) osoby będące pełnomocnikami Zarządu
  - b) osoby będące kierownikami bieżącej działalności Spółdzielni
  - c) osoby pozostające z członkami Zarządu lub pełnomocnikami lub kierownikami bieżącej działalności Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej.

## § 81

1. Kadencja Rady Nadzorczej **trwa 3 lata**, począwszy od dnia, w którym zwyczajne Walne Zgromadzenie dokonało wyboru członków Rady, do momentu podjęcia przez zwyczajne Walne Zgromadzenie, obradujące w trzecim roku od daty wyboru, uchwały w sprawie wyboru członków kolejnej Rady Nadzorczej.
2. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.

## § 82

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania przez Walne Zgromadzenie **większością 2/3 głosów**,
  - 2) zrzeczenia się mandatu,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 4) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią
3. Przyczyną odwołania może być w szczególności:
  - 1) nieusprawiedliwiona nieobecność członka Rady w posiedzeniach powyżej trzech miesięcy,
  - 2) naruszenie zakazu konkurencji.

## § 83

1. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, wchodzi członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
2. Kadencja nowo wybranego Członka Rady Nadzorczej kończy się w dniu, w którym miała się skończyć kadencja członka, który mandat utracił.

## § 84

1. Za udział w posiedzeniach – bez względu na ich ilość, członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie.
2. Wynagrodzenie jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu w wysokości 40% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę z tym że przewodniczącemu rady przysługuje 50 % tego wynagrodzenia.

## § 85

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
    - a) badania okresowych sprawozdań oraz bilansów,
    - b) powoływanie biegłego rewidenta celem zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni
    - c) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez spółdzielnię praw jej członków,
    - d) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
  - 2) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 3) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych, dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania tych czynności wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
  - 5) uchwalanie regulaminu Zarządu,
  - 6) przeprowadzanie postępowania konkursowego celem wyłonienia członków zarządu Spółdzielni
  - 7) wybór i odwoływanie członków Zarządu oraz pełnomocników, ustalanie zasad zatrudniania i wynagradzania członków Zarządu
  - 8) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
  - 9) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w **§ 67** Statutu,
  - 10) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzonej przez Związek Rewizyjny i nadzór nad wykonaniem zaleceń pokontrolnych,
  - 11) Uchwalanie regulaminów za wyjątkiem regulaminów zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia i Zarządu.

- 12) Uchwalanie planów finansowo - gospodarczych,
  - 13) Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
  - 14) Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 15) Zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni,
  - 16) podejmowanie uchwał w sprawie zawieszenia członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności
  - 17) nadzorowanie i kontrola organizowanych przez Zarząd Spółdzielni przetargów na zbycie lokali w drodze przetargu,
  - 18) delegowanie swoich przedstawicieli do uczestnictwa w Komisjach Przetargowych organizowanych przez Zarząd Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza może żądać od członków Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
  3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

#### § 86

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego, co najmniej **raz na kwartał**.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje, przed upływem **14 dni** od daty jej wyboru, przewodniczący Walnego Zgromadzenia.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek **co najmniej trzech** członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie **4 tygodni** od dnia zgłoszenia wniosku

#### § 87

1. Na pierwszym posiedzeniu Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona komisje rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe.
2. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona komisje rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe.
3. Rada Nadzorcza ze swego grona wybiera Prezydium, którego zadaniem jest organizowanie pracy Rady. Prezydium nie jest władne do podejmowania uchwał.
4. W skład prezydium rady wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz oraz przewodniczący poszczególnych komisji.
5. Rada Nadzorcza może w każdym czasie odwołać jej członków z funkcji pełnionych w Radzie oraz powołać w ich miejsce innych członków Rady.
6. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, tryb obradowania i podejmowanie uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
7. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów. Uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw.

#### § 88

W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz ich zaproszeni goście.

### D. ZARZĄD

#### § 89

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd jest pracodawcą dla pracowników Spółdzielni w rozumieniu przepisów kodeksu pracy.

#### § 90

1. Zarząd Spółdzielni składa się z **3 członków**, w tym z Prezesa Zarządu i Zastępcy Prezesa.
2. Kandydat na członka Zarządu nie musi być członkiem Spółdzielni, powinien natomiast spełniać następujące wymagania:
  - 1) Posiadać wykształcenie wyższe – przydatne w spółdzielni mieszkaniowej,
  - 2) Oznaczać się dużą wiedzą praktyczną z zakresu problematyki spółdzielczości mieszkaniowej,
  - 3) Posiadać potwierdzone praktyką umiejętności kierownicze i organizatorskie,
  - 4) Posiadać dobry stan zdrowia,
  - 5) Być osobą nie karana,
  - 6) Inne - wynikające z Regulaminu Przeprowadzania Konkursu na członka Zarządu.

3. Członków Zarządu powołuje Rada Nadzorcza na podstawie wyników przeprowadzonego konkursu.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje umowę o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
5. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji Członka Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie Nadzorczej ulega zawieszeniu.
6. Członek Zarządu powołany do czasowego pełnienia funkcji z którym nie nawiązano stosunku pracy, ma prawo do wynagrodzenia ryczałtowego określonego przez Radę Nadzorczą.
7. Odwołanie członka Zarządu przez Radę Nadzorczą może nastąpić w każdej chwili.
8. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających z umowy o pracę.

## **§ 91**

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji - uchwał w sprawach nie zastrzeżonych w ustawie Prawo Spółdzielcze, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych lub w Statucie, innym organom Spółdzielni w szczególności:
  - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni właścicieli lokali,
  - 2) podejmowanie czynności (uchwał, decyzji, stwierdzenia, przyjęcia do wiadomości) utraty, ustania oraz powstania członkostwa,
  - 3) podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem prawa własności lokali oraz zawieranie umów o ustanawianie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali, o ustanawianie odrębnej własności lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu, o budowę tych lokali,
  - 4) sporządzanie projektów planów działalności gospodarczej Spółdzielni w tym programów budownictwa mieszkaniowego i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
  - 5) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 6) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 7) sporządzanie sprawozdań z działalności gospodarczej i sprawozdania finansowego, z obowiązkiem przedkładania ich Radzie Nadzorczej do oceny, przedstawiania ich Walnemu Zgromadzeniu do rozpatrzenia i zatwierdzenia.
  - 8) zwoływanie Walnych Zgromadzeń,
  - 9) ustalenie porządku obrad oraz przygotowanie materiałów na Walne Zgromadzenia
  - 10) zaciąganie zobowiązań w granicach określonych w Statucie i w innych przepisach wewnątrzspółdzielczych
  - 11) udzielanie pełnomocnictw,
  - 12) współdziałanie z organami władzy rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
2. Uchwalenie regulaminów:
  - 1) Regulaminu Pracy,
  - 2) Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych.
  - 3) Regulaminu ochrony danych osobowych.
3. Do obowiązków Zarządu należy profesjonalne i odpowiedzialne przygotowanie wszelkich materiałów, wniosków itp. niezbędnych do debaty lub podjęcia uchwały przez Organy Spółdzielni. Prezes Zarządu organizuje i koordynuje pracę Zarządu.

## **§ 92**

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki.
2. Zarząd może udzielić pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych określonego rodzaju lub czynności szczegółowych.

## **§ 93**

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin pracy Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## § 94

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

## E. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

### § 95

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie Nadzorczej ulega zawieszeniu.
2. Kandydaci do Zarządu i Rady Nadzorczej składają pisemne oświadczenia, że nie naruszają zakazu konkurencji, nie są osobami karanymi a kandydaci do Rady Nadzorczej dodatkowo, że nie zalegają z opłatami na rzecz Spółdzielni na koniec miesiąca poprzedzającego Walne Zgromadzenie, na których dokonywane są wybory. Oświadczenia winny być złożone przed dokonaniem wyboru na ręce Przewodniczącego Komisji Wyborczej w przypadku wyborów do Rady Nadzorczej. W przypadku wyboru do Zarządu oświadczenia winny być złożone do oferty składanej w ramach konkursu.
3. Na listach kandydatów do organów Spółdzielni obowiązuje kolejność alfabetyczna.
4. Do organów Spółdzielni (z wyłączeniem Zarządu Spółdzielni) wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów, przy czym liczba wybranych nie może przekroczyć liczby ustalonych wcześniej miejsc. W przypadku, gdy dwóch lub więcej kandydatów otrzyma równą liczbę głosów co spowoduje, że liczba przekroczy liczbę miejsc zarządza się dodatkowe głosowane, a na kartkach wyborczych umieszcza się tylko nazwiska tych kandydatów.
5. Członek Spółdzielni, nie mający pełnej zdolności do czynności prawnych nie może wchodzić w skład organów Spółdzielni.
6. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, w skład organów Spółdzielni może wchodzić jedna osoba fizyczna będąca jej pełnomocnikiem
7. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
8. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
9. Naruszenie przez członka Rady lub Zarządu zakazu konkurencji, stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
10. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu funkcji. Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzygnie o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady.
11. Członek zarządu, rady oraz likwidator odpowiada wobec spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu spółdzielni, chyba że nie ponosi winy
12. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą zawierać umowy zlecenia i umowy o dzieło ze Spółdzielnią.
13. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji Członka Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie Nadzorczej ulega zawieszeniu.

## F. SAMORZĄDY DOMOWE

### § 96

Członkowie Spółdzielni zamieszkali w poszczególnych budynkach mieszkalnych mogą wybrać Samorząd Domowy. W skład Samorządu danej nieruchomości wchodzi trzy osoby.

### § 97

Do uprawnień Samorządu Domowego należy:

1. ocena działalności służb Spółdzielni wykonujących prace wynikające z ich obowiązków służbowych na danej nieruchomości,
2. przedkładanie określonym organom Spółdzielni wniosków dotyczących lokalnych spraw samorządu
3. opiniowanie sprawozdań, planów finansowo gospodarczych w tym planów remontowych związanych z daną nieruchomością.

### § 98

Ramowe zasady działalności Samorządów Domowych oraz tryb ich wyboru członków określa Rada Nadzorcza w uchwalonym regulaminie.

## ROZDZIAŁ 8 GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

### § 99

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
4. Członek Spółdzielni uczestniczy w pokrywaniu jej strat do wysokości zadeklarowanych udziałów.

### § 100

1. Funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni z wpał członków oraz innych środków są:
  - 1) fundusz udziałowy, który powstał z wpał członkowskich przed dniem 09.09.2017 roku,
  - 2) Fundusz zasobowy, który powstaje z:
    - a. wpisowego wnoszonego przez członków,
    - b. równowartości otrzymanych nieodpłatnie zasobów mieszkaniowych, wartości niematerialnych i prawnych,
    - c. nadwyżki bilansowej, co najmniej **w wysokości 5%**, jeżeli fundusz ten nie osiąga wysokości wniesionych udziałów obowiązkowych,
    - d. innych źródeł.
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
  - 4) fundusz wkładów budowlanych,
  - 5) fundusz zaliczek na wkład mieszkaniowy i budowlany.
2. Funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni również są:
  - 1). fundusz remontowy Spółdzielni. Źródłami finansowania tego funduszu mogą być:
    - a. odpisy w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi z lokali mieszkalnych na prawach spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu oraz odrębnej własności do lokalu,
    - b. nadwyżka bilansowa Spółdzielni,
    - c. wpłaty osób nie będących członkami spółdzielni,
    - d. inne źródła.
  - 2) fundusz remontowy wyodrębniony, którego źródłami finansowania mogą być:
    - a. odpisy w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi z lokali mieszkalnych na prawach spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu oraz odrębnej własności do lokalu,
    - b. inne źródła.
  - 3) fundusze celowe – tworzone z wpał użytkowników lokali – podstawie uchwały rady nadzorczej w ramach obowiązujących przepisów.
3. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych tworzony na podstawie odrębnych przepisów.

### § 101

Różnica między kosztami a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, dla których Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości, zwiększa odpowiednio koszty lub dochody tej gospodarki w roku następnym.

### § 102

Zysk Spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.

### § 103

1. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Zasila m.in. gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i fundusze Spółdzielni.
2. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy w następującej kolejności:
  - a) fundusz zasobowy,
  - b) fundusz udziałowy,
  - c) funduszy własnych spółdzielni według następującej kolejności: funduszu remontowego spółdzielni, wyodrębnionego funduszu remontowego, Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych.
3. Pokrycie straty obciążającej fundusz, każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

### § 104

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów opracowanych i zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą.

### § 105

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy. Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe, w tym bilans i rachunek wyników na **dzień 31 grudnia**.

### § 106

1. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym przedmiocie podejmuje Rada Nadzorcza.
2. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.
3. Przepis ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przy łączeniu lub podziale Spółdzielni.

### § 107

Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi określa Regulamin Gospodarki Finansowej Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## ROZDZIAŁ 9 LUSTRACJA

### § 108

1. Spółdzielnia zobowiązana jest przynajmniej **raz na trzy lata**, a w okresie prowadzenia inwestycji lub likwidacji **corocznie**, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości swego działania.
2. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części swej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub **1/5 członków** Spółdzielni.

### § 109

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

### § 110

1. Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który przedkłada Zarządowi i Radzie Nadzorczej. Protokół sporządzony przez lustratora ma moc dokumentu urzędowego.
2. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

## ROZDZIAŁ 10 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 111

1. Postanowienia niniejszego statutu nie naruszają praw już nabytych.
2. Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.