

# ***I. CZĘŚĆ OGÓLNA.***

## **Dział I. Przepisy wstępne.**

### § 1

Spółdzielnia nosi nazwę :

"Jeleniogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa" zwana dalej "Spółdzielnią".

### § 2

1. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
2. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
3. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest :
  - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
  - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
  - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
  - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 5) - skreślony
  - 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi mienie członków Spółdzielni.
4. Dla realizacji zadań określonych w ust. 2 i 3 Spółdzielnia :

- 1) nabywa grunty na własność lub w użytkowanie wieczyste,
  - 2) prowadzi działalność inwestycyjną,
  - 3) prowadzi działalność społeczną i oświatowo – kulturalną,
  - 4) prowadzi działalność budowlaną i remontową na potrzeby własne i osób trzecich.
5. Spółdzielnia prowadzi inną działalność gospodarczą, a mianowicie :
- 1) zarządza nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków,
  - 2) wynajmuje lokale mieszkalne lub lokale o innym przeznaczeniu znajdujące się w innych budynkach niż wybudowane lub nabyte w celu wynajmu lokali,
  - 3) może wydawać bezpłatną gazetę informacyjną dla członków Spółdzielni i innych osób.
6. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych dla realizacji zadań określonych w ust. 3, 4 i 5. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych jest Walne Zgromadzenie.
7. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy "Prawo spółdzielcze", ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw oraz niniejszego statutu.

### § 3

Siedzibą Spółdzielni jest miasto Jelenia Góra.

## **Dział II. Członkowie, ich prawa i obowiązki.**

### **Rozdział 1. Członkowie.**

#### § 4

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.  
Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko

jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

2. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jedno z następujących wymagań :

- 1) zgromadziła środki na wymagany wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, a przy tym :
  - ubiega się o zamianę wzajemną,
  - ubiega się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i zawarcie umowy o budowę lokalu,
  - skreślony
  - ubiega się o ustanowienie odrębnej własności lokalu i zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu,
  - uzyskała odrębną własność lokalu obejmowanego w drodze przetargu,
  - ubiega się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do zajmowanego lokalu mieszkalnego,
- 2) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub wkładu budowlanego wraz ze związanymi z nim uprawnieniami w drodze dziedziczenia, zapisu lub umowy, pod warunkiem , że nabywca w drodze umowy własnościowego prawa do lokalu zobowiązał się w tej umowie do spłaty na rzecz Spółdzielni długu obciążającego zbywcę z tytułu jego uczestniczenia w spłacie kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal, jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu,
- 3) ubiega się o członkostwo w związku z posiadaniem spółdzielczego własnościowego prawa lub prawa odrębnej własności lokalu w zasobach Spółdzielni zgodnie z § 86 ust.10 i § 101 statutu,
- 4) małżonek jest członkiem Spółdzielni, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich,

- 5) przypadło jej prawo do lokalu spółdzielczego lub środków zgromadzonych na poczet wkładu w wyniku podziału majątku dorobkowego,
  - 6) przysługuje jej roszczenie na podstawie § 80, 81 i § 82 ust. 1, 2, 3 i 6 statutu i odpowiada ona wymogom statutu,
  - 7) - skreślony
  - 8) - skreślony
  - 9) - skreślony
  - 10) - skreślony.
3. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeśli spełnia jedno z następujących wymagań :
- 1) oczekuje na ustanowienie na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią prawa odrębnej własności lokalu,
  - 2) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo lub prawo odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.
4. – skreślony
5. – skreślony
6. - skreślony

## § 5

1. Warunkiem przyjęcia na członka Spółdzielni jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów oraz dane dotyczące wkładów. Członek może w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym w Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia jest obowiązana po jego śmierci wypłacić udziały.
2. Za osoby ubezwłasnowolnione i małoletnie deklarację podpisuje przedstawiciel ustawowy.
3. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd Spółdzielni .
4. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

5. Decyzję o przyjęciu w poczet członków osób, o których mowa w § 4 podejmuje Zarząd Spółdzielni w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji.
6. W razie decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od daty jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna.
7. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków:
  - 1) nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymogom statutu. Dotyczy to także spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta,
  - 2) niebędącego członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta .

## **Rozdział 2. Prawa i obowiązki członków.**

### § 5<sup>1</sup>

Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

### § 6

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje :
  - 1) prawo wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni,
  - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni, zgłaszania i żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
  - 3) prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
  - 4) prawo otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia oraz o miejscu

wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,

- 4<sup>1</sup>) prawo zgłaszania projektów uchwał Walnego Zgromadzenia oraz poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia, w trybie określonym w statucie,
- 5) prawo zaznajamiania się uchwałami organów Spółdzielni i protokołami obrad organów Spółdzielni (z uwzględnieniem ustawy o ochronie danych osobowych), z rocznymi sprawozdaniami finansowymi, protokołami lustracji oraz wnioskami polustracyjnymi i informacjami o ich realizacji, a także fakturami i umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem § 3 art.18 Prawa spółdzielczego,
- 6) prawo otrzymania nieodpłatnie odpisu obowiązującego statutu oraz regulaminów wydanych na jego podstawie,
- 7) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
- 8) prawo otrzymania za odpłatnością, w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni, odpisów i kopii dokumentów wymienionych w pkt 5,
- 9) prawo zaskarżania do sądu uchwał organów Spółdzielni,
- 9<sup>1</sup>) prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia sprzecznych z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni lub mających na celu pokrzywdzenie członka, poprzez wytoczenie powództwa o uchylenie uchwały,
- 9<sup>2</sup>) prawo wystąpienia do sądu o ustalenie nieistnienia albo nieważności uchwały Walnego Zgromadzenia, sprzecznej z ustawą,
- 10) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym w sposób i terminach określonych w statucie,
- 11) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
- 12) prawo do korzystania z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu,

- 13) prawo ubiegania się o ustanowienie odrębnej własności lokalu użytkowego, w tym garażu, w trybie określonym w statucie,
  - 14) prawo ubiegania się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa lub odrębnej własności lokalu mieszkalnego w trybie określonym w statucie, z zastrzeżeniem ust.2,
  - 15) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy przeniesienia własności lokalu w wypadkach przewidzianych statutem,
  - 16) prawo do zgłaszania uwag z zakresu bieżącej działalności Spółdzielni,
  - 17) prawo żądania przedstawienia przez Spółdzielnię kalkulacji wysokości opłat, o których mowa w § 107 ust.1, 4, 4<sup>1</sup>,
  - 18) prawo kwestionowania zasadności wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym oraz na drodze sądowej,
  - 19) - skreślony
  - 20) prawo do udziału w nadwyżce bilansowej,
  - 21) prawo do innych świadczeń Spółdzielni, nie wymienionych wcześniej, w zakresie jej statutowej działalności.
2. Członkowi będącemu osobą prawną nie przysługuje prawo ubiegania się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
  3. Zaznajomienie, o którym mowa w ust.1 oznacza prawo członka do wglądu w dokumenty Spółdzielni, z których może robić notatki i odpisy we własnym zakresie.

## § 7

Członek Spółdzielni jest obowiązany :

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień statutu i opartych na nich regulaminów,
- 2) współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
- 3) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,

- 4) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka lub przedłożył dokument o uzyskaniu prawa do wkładu pozostającego w dyspozycji Spółdzielni,
- 5) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu lub garażu oraz inne opłaty uchwalone przez organy Spółdzielni,
- 5<sup>1</sup>) członkowie oczekujący tj. członkowie niemający zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w Spółdzielni, obowiązani są wносить w terminie do 31 marca każdego roku opłatę roczną na pokrycie kosztów administracyjnych Spółdzielni, w tym powiadomień o wolnych lokalach oraz o posiedzeniach Walnego Zgromadzenia. Wysokość opłaty ustalać będzie Rada Nadzorcza na podstawie kalkulacji sporządzonej przez Zarząd,
- 6) niezwłocznie zawiadamiać pisemnie Spółdzielnię o zmianach zawartych w deklaracji o przystąpieniu na członka oraz zawiadamiać o zmianach w stanie ilościowym osób mieszkających w lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze prawo lub prawo odrębnej własności,
- 7) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie i zabezpieczenie jej mienia oraz uczestniczyć w realizacji zadań statutowych Spółdzielni,
- 8) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów; członek Spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli Spółdzielni za jej zobowiązania,
- 9) uzyskać zgodę Zarządu Spółdzielni na zmianę przeznaczenia całości lub części lokalu spółdzielczego,
- 10) na żądanie Spółdzielni zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia :
  - okresowego a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - konserwacji, remontu, przebudowy lub usunięcia awarii w lokalu,
- 11) ponosić wydatki związane z utrzymaniem lokalu i utrzymywać go w należytym stanie,
- 12) korzystać z lokalu i części wspólnej budynku lub nieruchomości w sposób nie utrudniający korzystanie z budynku /nieruchomości przez innych mieszkańców,

- 13) uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną i oświatowo - kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię,
- 14) pisemnie powiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie całego lub części lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, jeżeli miałyby to wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni,
- 15) uzyskać zgodę Zarządu na wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu, do którego członek posiada spółdzielcze prawo, jeżeli byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części,
- 16) udostępnić lokal celem dokonania wyceny wartości rynkowej przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 17) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 18) - skreślony

### **Rozdział 3. Ustanie członkostwa.**

#### § 8

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek :

- 1) wystąpienia członka,
- 2) wykluczenia członka,
- 3) wykreślenia członka,
- 4) zgonu członka, a w odniesieniu do osoby prawnej - w przypadku jej ustania,
- 5) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały Rady Nadzorczej, o której mowa w art.11 ust.1<sup>1</sup> i 1<sup>2</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### § 9

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być

dokonane na piśmie.

2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

## § 10

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w sytuacji, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu lub dobrymi obyczajami.
2. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego może być wykluczony ze Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 77 ust. 5<sup>1</sup> - 5<sup>4</sup>, gdy :
  - 1) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
  - 2) jest w zwłoce z zapłatą opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wykluczenia i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub
  - 3) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbioru lub remontu budynku, z zastrzeżeniem art. 10 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
3. – skreślony
4. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje wyłącznie spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym garażu bądź prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub użytkowego, w tym garażu może być wykluczony, gdy:
  - 1) świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,

- 2) poważnie narusza zasady współżycia społecznego, w sposób rażący lub uporczywy narusza obowiązujący w Spółdzielni regulamin porządku domowego, a w szczególności przez swoje zachowanie czyni korzystanie z innych lokali, części wspólnej budynku lub nieruchomości uciążliwym,
- 3) uporczywie narusza postanowienia statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 4) uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z zapłatą należności za używanie lokalu lub garażu.

## § 11

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych, może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może być wykreślony ze Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 77 ust. 5<sup>1</sup> - 5<sup>4</sup>, gdy:
  - 1) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, lub zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
  - 2) jest w zwłoce z zapłatą opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wykreślenia i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub
  - 3) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbioru lub remontu budynku, z zastrzeżeniem art. 10 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
3. - skreślony
4. Ponadto członek może być wykreślony z rejestru członków Spółdzielni, gdy :
  - 1) utracił prawo do lokalu spółdzielczego lub odrębną własność w wyniku podziału majątku lub zbycia lokalu,

- 2) utracił prawo oczekiwania ( ekspektatywę ) na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, na zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu w wyniku podziału majątku wspólnego lub zbycia ekspektatywy odrębnej własności,
  - 3) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym,
  - 4) nie wywiązuje się z zobowiązań finansowych wynikających z umowy o budowę lokalu,
  - 5) - skreślony
  - 6) nie wniósł w terminie udziału lub udziałów,
  - 7) posiada własność lokalu w nieruchomości, w której właściciele podjęli uchwałę na podstawie art.24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
  - 8) posiada własność lokalu w nieruchomości, do zarządzania której na mocy art.26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa.
5. Członek oczekujący tj. niemający zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w Spółdzielni może być wykreślony z rejestru członków Spółdzielni, gdy nie wywiązuje się z obowiązków statutowych, a w szczególności nie wniósł opłaty, o której mowa w § 7 pkt 5<sup>1</sup> statutu lub nie podał aktualnego adresu zamieszkania bądź adresu do korespondencji.

## § 12

1. Wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka. O czasie i miejscu posiedzenia Rady, która ma podjąć uchwałę zawiadamia się zainteresowanego członka pisemnie co najmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia z podaniem informacji o prawie członka do składania wyjaśnień. Zawiadomienia dokonuje się przez posłańca lub przez pocztę listem poleconym. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez

członka zmiany podanego adresu lub na skutek nie podjęcia w terminie określonym przez urząd pocztowy uważa się za prawidłowo doręczone. Nieusprawiedliwiona nieobecność członka prawidłowo zawiadomionego o terminie posiedzenia nie tamuje możliwości podjęcia uchwały o wykluczeniu czy wykreśleniu.

2. Zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu dokonuje Rada Nadzorcza na piśmie wraz z uzasadnieniem, w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały i doręcza przez posłańca lub przez pocztę listem poleconym. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu lub na skutek nie podjęcia w terminie określonym przez urząd pocztowy ma moc prawną doręczenia.
- 2<sup>1</sup>. Wykluczonemu lub wykreślonemu członkowi przysługuje :
  - 1) odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia, lub
  - 2) prawo zaskarżenia uchwały Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.
3. Odwołanie do Walnego Zgromadzenia należy wnieść w ciągu 30 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, o którym mowa w ust.2, a odwołujący się członek Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed dniem jego odbycia, nie później jednak niż w ciągu dwunastu miesięcy od dnia wniesienia odwołania.  
O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony pod wskazanym adresem co najmniej na 21 dni przed tym terminem.
4. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust.2<sup>1</sup> pkt 2 biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
5. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą :
  - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia,
  - 2) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,

- 3) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

### § 13

Zmarłego członka Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpił zgon, gdy chodzi o osobę prawną - ze skutkiem od dnia jej ustania.

## **Dział III . Organy Spółdzielni .**

### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne.**

#### § 14

1. Organami Spółdzielni są :
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd,
  - 4) - skreślony
  - 5)<sup>a</sup> Rady Osiedli.
  - 5)<sup>b</sup> - skreślony.
2. Wybory do organów samorządowych, o których mowa w ust. 1 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw.
5. Członek – osoba fizyczna nieposiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni.

---

<sup>a</sup> Obowiązuje do Walnego Zgromadzenia w 2011r.

<sup>b</sup> Obowiązuje od Walnego Zgromadzenia w 2011r.

## Rozdział 2. Walne Zgromadzenie.

### § 15

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni. Walne Zgromadzenie może obradować, podejmować uchwały i dokonywać wyborów niezależnie od liczby obecnych członków Spółdzielni.
  - 1a. W związku z tym, że liczba członków Spółdzielni przekracza 500 osób, Walne Zgromadzenie zostaje podzielone na części. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikającą z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia. Członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych mogą być wydzieleni w odrębną część Walnego Zgromadzenia.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniach tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu mają prawo uczestniczyć i zabierać głos we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
4. Członek – osoba fizyczna nie posiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych bierze udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez swego przedstawiciela ustawowego.
5. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
7. Członek Spółdzielni ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z pomocy których korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 15<sup>1</sup> - skreślony

§ 16 - skreślony

## § 17

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy :

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

- 14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 15) - skreślony
- 16) - skreślony

## § 18

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego. Zarząd może ponadto zwołać Walne Zgromadzenie w każdym czasie.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie :
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej jednej dziesiątej członków.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu zwołania.
4. Walne Zgromadzenie w przypadku wskazanym w ust. 2 powinno być zwołane w takim terminie, aby jego pierwsza część mogła się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania.  
Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

## § 19

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce i porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, i informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. Zawiadomienie przekazuje się wszystkim członkom Spółdzielni przez posłańca za pokwitowaniem odbioru lub przez pocztę listem poleconym.
3. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą.
4. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o

możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej w terminie określonym w statucie.

## § 20

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawa zgłaszać : Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust.1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty co najmniej przez 10 członków, podpisanych pod projektem z podaniem następujących danych : imię i nazwisko, adres zamieszkania, numer dowodu osobistego, własnoręczny podpis.
3. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni, w siedzibach administracji oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
6. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 19 i § 20 ust.3.  
Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
7. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby członków obecnych na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.

8. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów, z wyjątkiem spraw, gdy ustawa lub statut wymaga kwalifikowanej większości głosów.
9. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Zasada ta ma także zastosowanie do uchwały w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.  
Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni i przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
- 10.<sup>a</sup> Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie za wyjątkiem wyborów do Rady Nadzorczej i Rady Osiedla oraz odwołania członków Rady Nadzorczej i Rady Osiedla i odwołania tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium.
- 10.<sup>b</sup> Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie za wyjątkiem wyborów do Rady Nadzorczej oraz odwołania członków Rady Nadzorczej i odwołania tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium.

## § 20<sup>1</sup>

1. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej części Walnego Zgromadzenia.
2. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia poprzez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, w siedzibach administracji oraz na klatkach schodowych budynków co najmniej 7 dni przed odbyciem przerwanej części Walnego Zgromadzenia.

## § 21

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.

---

<sup>a</sup> Obowiązuje do Walnego Zgromadzenia w 2011r.

<sup>b</sup> Obowiązuje od Walnego Zgromadzenia w 2011r.

- 1<sup>1</sup>. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie członka Spółdzielni może być zaskarżona do sądu.
2. Każdy członek Spółdzielni oraz Zarząd Spółdzielni może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały w terminie 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia lub jego ostatniej części, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu wskutek jego wadliwego zwołania – w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia lub jego ostatniej części. Jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wnosi Zarząd, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. Uchwałę o wykluczeniu lub wykreśleniu ze Spółdzielni oraz o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu może zaskarżyć wyłącznie członek, którego uchwała dotyczy.
3. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. poprzednim biegnie od dnia tego zawiadomienia w sposób wskazany w statucie.
4. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust.2, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
5. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

## § 22

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub jego poszczególnych części otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub wyznaczony przez Radę jej przedstawiciel.
2. Każda część Walnego Zgromadzenia dokonuje wyboru ze swego grona, w głosowaniu jawnym, odrębnego prezydium w składzie : przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium.

3. Głosowanie nad kandydatami do prezydium przeprowadza, przy pomocy pracowników Spółdzielni wyznaczonych przez Zarząd, osoba otwierająca obrady Walnego Zgromadzenia.

### § 22<sup>1</sup>

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierane są zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni, następujące komisje :
  - 1) komisja mandatowo-skrutacyjna w składzie 3 osób, której zadaniem jest:
    - sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych członków Spółdzielni oraz przedstawicieli ustawowych członków Spółdzielni niemających pełnej zdolności do czynności prawnych,
    - sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
    - ustalanie wyników głosowań jawnych odbywanych w trakcie obrad i podawanie ich wyników przewodniczącemu Zgromadzenia,
    - przeprowadzanie tajnych głosowań oraz ustalanie i podawanie ich wyników przewodniczącemu Zgromadzenia,
  - 2) komisja wnioskowa w składzie 3 osób, której zadaniem jest przyjmowanie zgłaszanych wniosków, redakcyjne opracowanie wniosków z zachowaniem ich merytorycznej treści z podziałem na :
    - wnioski kwalifikujące się ujęcia w uchwale następnego Walnego Zgromadzenia,
    - wnioski kwalifikujące się do przekazania do rozpatrzenia organowi Spółdzielni ze wskazaniem tego organu,
    - wnioski kwalifikujące się do odrzucenia,
  - 3) inne komisje w miarę potrzeby.
2. Każda komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza. Wnioski komisji zapadają zwykłą większością głosów.
3. Obrady komisji są protokółowane. Protokół podpisują wszyscy członkowie komisji . Protokoły są przekazywane sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.
4. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.

5. Członkowie komisji mandatowo-skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.

§ 22<sup>2</sup>

1. Obrady danej części Walnego Zgromadzenia prowadzi jej przewodniczący lub wybrana przez niego, spośród członków prezydium - osoba. Sprawę zamieszczoną w porządku obrad, w miarę potrzeby, referuje wyznaczony członek Zarządu, Rady Nadzorczej lub odpowiedzialny pracownik Spółdzielni.
2. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję udzielając głosu w kolejności zgłoszeń.
3. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
4. Poza kolejnością przewodniczący obrad może udzielić głosu członkom Rady Nadzorczej, Zarządu, przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej oraz innym zaproszonym osobom.
5. W sprawach formalnych przewodniczący obrad udziela głosu poza kolejnością, a wnioski w tych sprawach poddaje pod głosowanie przed innymi wnioskami w głosowaniu jawnym. Za sprawy formalne uważa się m.in. : zamknięcie listy dyskutantów, przerwanie, odroczenie lub zamknięcie dyskusji bądź posiedzenia, sposób głosowania, głosowanie bez dyskusji, ograniczenie czasu przemówień, zarządzenie przerwy.  
W sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy : jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
6. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji, przekracza czas przeznaczony na wypowiedź lub zachowuje się nieodpowiednio. W przypadku nie zastosowania się przez mówcę do wniesionych uwag, przewodniczący ma prawo odebrać mu głos.
7. W celu sprawnego przeprowadzenia dyskusji prezydium Zgromadzenia może określić limit czasu na udzielenie wypowiedzi w ramach dyskusji.
8. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.

9. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach-poprawkach, które zostały zgłoszone do danego projektu uchwały i o kolejności ich głosowania. Wnioski-poprawki dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza o niecelowości głosowania wniosków pozostałych.
10. Jeżeli w głosowaniu padła równa liczba głosów „za” i „przeciw”, wniosek-poprawkę czy uchwałę uznaje się za nieprzyjętą. Wyniki głosowania ogłasza przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia.

### § 23

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół w terminie do 14 dni od dnia zakończenia obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, który podpisują przewodniczący i sekretarz poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
2. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad kolegium, które tworzą przewodniczący obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia.
3. W ciągu 14 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia kolegium, o którym mowa w ust.2, na podstawie protokołów obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia autoryzuje treść podjętych uchwał oraz potwierdza, które uchwały zostały podjęte, a które nie. Protokół obrad kolegium oraz podjęte uchwały podpisują przewodniczący obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. Protokół ten stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
- 3<sup>1</sup>. Jeżeli przewodniczący którejkolwiek części Walnego Zgromadzenia nie może uczestniczyć w obradach kolegium, zastępuje go zastępca przewodniczącego lub sekretarz tej samej części Walnego Zgromadzenia.
4. Protokoły Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
5. Protokoły Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd co najmniej 10 lat.

### § 23<sup>1</sup>

Sprawy związane z obradowaniem części Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane w statucie rozstrzyga w głosowaniu jawnym ta część

Walnego Zgromadzenia. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje prezydium tej części Walnego Zgromadzenia.

### **Rozdział 3 . Rada Nadzorcza.**

#### § 24

Rada Nadzorcza sprawuje nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni.

#### § 25

1. Rada Nadzorcza składa się z 11 członków wybieranych przez Walne Zgromadzenie spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Członków Rady Nadzorczej wybiera się spośród członków Spółdzielni, przy zachowaniu następujących zasad :
  - 1) każdej części Walnego Zgromadzenia przysługuje przynajmniej 1 mandat w Radzie Nadzorczej,
  - 2) podziału mandatów na części Walnego Zgromadzenia dokonuje Rada Nadzorcza biorąc pod uwagę liczbę członków przypisanych do określonej części Walnego Zgromadzenia według stanu na dzień 1 stycznia roku, w którym dokonywane są wybory.
2. Do Rady Nadzorczej może być wybrana również osoba niebędąca członkiem Spółdzielni wskazana przez członka - osobę prawną (pełnomocnik osoby prawnej).
3. <sup>a</sup> Do Rady Nadzorczej nie mogą być wybierani pracownicy Spółdzielni oraz członkowie Rad Osiedli. W skład Rady Nadzorczej nie mogą również wchodzić osoby będące pełnomocnikami Zarządu Spółdzielni oraz osoby pozostające z członkami Zarządu Spółdzielni bądź kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku z małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa w linii prostej lub w linii bocznej do drugiego stopnia.
3. <sup>b</sup> Do Rady Nadzorczej nie mogą być wybierani pracownicy Spółdzielni. W skład Rady Nadzorczej nie mogą również wchodzić osoby będące pełnomocnikami Zarządu Spółdzielni oraz osoby pozostające z członkami Zarządu Spółdzielni bądź kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku z małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa w linii

---

<sup>a</sup> Obowiązuje do Walnego Zgromadzenia w 2011r.

<sup>b</sup> Obowiązuje od Walnego Zgromadzenia w 2011r.

prostej lub w linii bocznej do drugiego stopnia.

4. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej zgłaszają pisemnie członkowie Spółdzielni najpóźniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, przy czym członkowie zaliczeni do określonej części Walnego Zgromadzenia zgłaszają kandydatów spośród członków Spółdzielni zaliczonych do tej części Walnego Zgromadzenia. Każdy kandydat musi być poparty przez co najmniej 10 członków podpisanych pod zgłoszeniem z podaniem następujących danych : imię i nazwisko, adres zamieszkania, numer dowodu osobistego, własnoręczny podpis.
5. Kandydat na członka Rady Nadzorczej najpóźniej na 3 dni przed Walnym Zgromadzeniem lub jego pierwszą częścią składa w siedzibie Zarządu Spółdzielni oświadczenie pisemne, że wyraża zgodę na kandydowanie oraz podaje pisemne informacje w zakresie :
  - 1) prawomocnego skazania za przestępstwo umyślne przeciwko mieniu, dokumentom lub za przestępstwo karno-skarbowe,
  - 2) zatrudnienia w Spółdzielni,
  - 3) prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
  - 4) liczby i okresów kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej,
  - 5) zaległości w opłatach na rzecz Spółdzielni.
6. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej – w podziale na części Walnego Zgromadzenia spośród osób, które :
  - 1) wyraziły zgodę na kandydowanie,
  - 2) nie były członkami Rady Nadzorczej przez dwie kolejne kadencje,
  - 3) nie należą do osób, o których mowa w § 25 ust.3,
  - 4) nie posiadają zaległości w opłatach na rzecz Spółdzielni,
  - 5) nie prowadzą działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
  - 6) nie były prawomocnie skazane za przestępstwo umyślne przeciwko mieniu, dokumentom lub za przestępstwo karno-skarbowe.

Lista ta jest poddawana pod głosowanie na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

7. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej są zobowiązani do przedstawiania się na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
8. Nazwiska i imiona kandydatów na członków Rady Nadzorczej umieszcza się na karcie wyborczej w kolejności alfabetycznej, w podziale na części Walnego Zgromadzenia.
9. Wybory przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych. Karty wyborcze wręcza uprawnionym do głosowania komisja wyborcza. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart do urny w obecności komisji mandatowo - skrutacyjnej.
10. Głosujący wybiera spośród kandydatów znajdujących się na karcie wyborczej pozostawiając nieskreślone nazwiska tych, na których oddaje głos, przy czym głosuje się oddzielnie na kandydatów z każdej części Walnego Zgromadzenia.
11. Głos jest nieważny, jeżeli:
  - 1) karta wyborcza jest przekreślona,
  - 2) karta wyborcza zawiera więcej nazwisk nieskreślonych niż liczba mandatów do Rady Nadzorczej przypisana dla poszczególnych części Walnego Zgromadzenia (głos jest nieważny w części dot. wyboru członka Rady Nadzorczej z tej części Walnego Zgromadzenia),
  - 3) karta wyborcza zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd.
12. Po przeprowadzeniu głosowania komisja mandatowo - skrutacyjna każdej części Walnego Zgromadzenia oblicza głosy i sporządza protokół, w którym wyniki głosowania na każdego kandydata powinny być podane oddzielnie.
13. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani ci kandydaci z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, którzy otrzymali największą liczbę oddanych głosów (licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia), a ich kandydatury były poddane pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia.
14. Jeżeli w wyniku wyborów dwóch lub więcej kandydatów uzyska równą liczbę głosów i spowoduje to przekroczenie liczby wybranych osób w

stosunku do liczby miejsc w organie, do Rady Nadzorczej wchodzi kandydat, który otrzymał większą liczbę głosów w tej części Walnego Zgromadzenia, z której kandyduje.

#### § 25<sup>1</sup>

1. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do – odbywanego po 3 latach - Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru nowej Rady na następną kadencję.
2. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
3. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.

#### § 26

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w wypadku :
  - 1) odwołania przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów,
  - 2) zrzeczenia się mandatu, które staje się skuteczne po dojściu do wiadomości Walnego Zgromadzenia,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 4) cofnięcia przez członka - osobę prawną pełnomocnictwa dla swojego przedstawiciela w Radzie.
3. Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym, o ile w porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 19 i § 20, był umieszczony punkt dotyczący odwołania członka Rady Nadzorczej.

#### § 27

1. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat przed upływem kadencji, wchodzi kolejny kandydat z tej samej części Walnego Zgromadzenia, który w wyborach dokonywanych przez Walne Zgromadzenie otrzymał największą liczbę głosów.

2. W wypadku podjęcia przez Radę Nadzorczą uchwały o zawieszeniu w pełnieniu czynności przez członka Rady Walne Zgromadzenie w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonoego członka Rady Nadzorczej powinno odbyć się w terminie 6 miesięcy od dnia podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółdzielni.

### § 27<sup>1</sup>

Jeżeli w porządku obrad Walnego Zgromadzenia znajdują się wybory delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości, kandydatów na delegatów, na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, mogą zgłaszać :

- 1) członkowie Spółdzielni według zasad określonych w § 25 ust.4,
- 2) Rada Nadzorcza.

Wybory na delegatów przeprowadza się według zasad określonych w § 25 ust.8 – 13 stosowanych odpowiednio, przy czym nie obowiązuje zasada zgłaszania i wyboru kandydatów z części Walnego Zgromadzenia.

### § 28

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy :
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo - kulturalnej,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez :
    - a) badanie okresowych sprawozdań z działalności oraz sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
  - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,

- 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członków Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy 2 członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 9)<sup>a</sup> uchwalanie regulaminu Zarządu, Rady Osiedla oraz innych regulaminów przewidzianych statutem,
- 9)<sup>b</sup> uchwalanie regulaminu Zarządu, Rady Nieruchomości oraz innych regulaminów przewidzianych statutem,
- 10) uchwalanie założeń organizacyjno-finansowych przedsięwzięć inwestycyjnych,
- 11) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów poniesionych na przebudowę budynków,
- 12) uchwalanie szczegółowych zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za lokale i uchwalanie wysokości stawek opłat za lokale,
- 13) ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia oraz dokonywanie podziału mandatów do Rady Nadzorczej na części Walnego Zgromadzenia,
- 14) podejmowanie uchwał o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, o których mowa w art.11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 15)<sup>a</sup> ustalanie liczby członków poszczególnych Rad Osiedli oraz podziału mandatów na części Walnego Zgromadzenia,
- 15)<sup>b</sup> ustalanie liczby członków Rad Nieruchomości oraz podziału mandatów na poszczególne budynki wchodzące w skład nieruchomości,
- 16) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,

---

<sup>a</sup> Obowiązuje do Walnego Zgromadzenia w 2011r.

<sup>b</sup> Obowiązuje od Walnego Zgromadzenia w 2011r.

- 17) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego zastępców,
- 18)<sup>a</sup> rozpatrywanie odwołań od decyzji Rad Osiedli oraz skarg na ich działalność,
- 18)<sup>b</sup> rozpatrywanie odwołań od decyzji Rad Nieruchomości oraz skarg na ich działalność,
- 19) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w § 18 statutu,
- 20) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa poprzez wykluczenie lub wykreślenie z grona członków,
- 21) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
- 22) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- 23) - skreślony,
- 24) uchwalanie zwiększonego obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach z nieruchomości wspólnej na wniosek większości właścicieli zamieszkujących w budynku lub budynkach obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej,
- 25) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia nowozaciąganego kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, których prawa do lokali są związane z tą nieruchomością,
- 26) uchwalanie regulaminu udzielania przez Spółdzielnię zamówień na roboty, dostawy i usługi,
- 27) uchwalanie regulaminu w sprawie zasad organizowania i

---

<sup>a</sup> Obowiązuje do Walnego Zgromadzenia w 2011r.

<sup>b</sup> Obowiązuje od Walnego Zgromadzenia w 2011r.

przeprowadzania przetargu na pierwszeństwo nabycia odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze prawo,

28)<sup>a</sup> stwierdzanie nieważności i uchylanie uchwał podejmowanych przez Radę Osiedla niezgodnych z powszechnie obowiązującym prawem, statutem, uchwałami Walnego Zgromadzenia i uchwałami Rady Nadzorczej,

28)<sup>b</sup> - skreślony

29) wyrażanie zgody na zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie,

30) uchwalanie metody i zasad rozliczania kosztów dostarczanej wody stanowiącej różnicę między wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych przy punktach czerpalnych wody,

31) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia.

2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątkowy Spółdzielni.
3. Członkowie Rady Nadzorczej składają sprawozdania za swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

## § 29

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona prezydium, w skład którego wchodzi : przewodniczący, jego zastępca, sekretarz oraz przewodniczący stałych komisji Rady. Prezydium organizuje pracę Rady.
2. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe. Prezydium i komisje Rady mają tylko charakter pomocniczy.

## § 30

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca w miarę potrzeby, nie rzadziej jednak niż raz w kwartale.

---

<sup>a</sup> Obowiązuje do Walnego Zgromadzenia w 2011r.

<sup>b</sup> Obowiązuje od Walnego Zgromadzenia w 2011r.

2. Pierwsze posiedzenie nowowybranej Rady Nadzorczej w celu ukonstytuowania się Rady zwołuje i prowadzi przewodniczący jednej z części Walnego Zgromadzenia wybrany przez kolegium, o którym mowa w ust. 2 § 23.
3. <sup>a</sup> W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą brać udział z głosem doradczym przedstawiciele Rad Osiedli, Zarządu i inne zaproszone osoby.
3. <sup>b</sup> W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą brać udział z głosem doradczym przedstawiciele Zarządu i inne zaproszone osoby.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy ogólnej liczby jej członków określonej statutem.
5. Szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

## **Rozdział 4 . Zarząd.**

### § 31

1. Zarząd składa się z 3 członków, w tym Prezesa i 2 zastępców.
2. Członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza, z zastrzeżeniem § 20 statutu.
3. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza zawiera umowę o pracę.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

### § 32

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie dla innych organów , a w szczególności :
  - 1) podejmowanie decyzji w sprawie przyjęcia osób na członków Spółdzielni,

---

<sup>a</sup> Obowiązuje do Walnego Zgromadzenia w 2011r.

<sup>b</sup> Obowiązuje od Walnego Zgromadzenia w 2011r.

- 2) zawieranie umów o ustanawianie na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do lokali,
  - 3) - skreślony
  - 4) - skreślony
  - 5) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
  - 6) - skreślony
  - 7) zawieranie umów o budowę lokali,
  - 8) zawieranie umów o ustanawianie na rzecz członków odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu,
  - 9) podejmowanie decyzji w sprawie wynajmu lokali mieszkalnych, użytkowych, w tym garaży,
  - 10) podejmowanie uchwał o wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu w wypadkach przewidzianych statutem,
  - 11) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo - kulturalnej,
  - 12) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 13) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów,
  - 14) sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych i przedkładanie ich Radzie Nadzorczej oraz Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia,
  - 15) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 16) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań w granicach określonych przez Walne Zgromadzenie,
  - 17) udzielanie pełnomocnictw.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

## § 33

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

## § 34

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. 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, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnej.

Rozdział 5 § 35-§ 38 - skreślony

**Rozdział 6. Rada Osiedla <sup>a</sup>.****Rozdział 6. Rada Osiedla . §§ 39 – 42 – skreślone<sup>b</sup>**§ 39 <sup>a</sup>

1. Rada Osiedla składa się z 5 do 9 osób wybranych przez poszczególne części Walnego Zgromadzenia spośród członków Spółdzielni zamieszkałych na osiedlu. Do Rady Osiedla nie mogą być wybierani członkowie Rady Nadzorczej, za wyjątkiem ustępujących członków Rady Nadzorczej.
2. Liczbę członków poszczególnych Rad Osiedli i podział mandatów na poszczególne części Walnego Zgromadzenia określa Rada Nadzorcza, przy zachowaniu zasady, że każdej części przypisuje się liczbę mandatów proporcjonalnie do stanu ilościowego członków na dzień 1 stycznia roku, w którym odbywają się wybory.
3. Jeżeli w wyniku wyborów dwóch lub więcej kandydatów uzyska równą liczbę głosów i spowoduje to przekroczenie liczby wybranych osób w

<sup>a</sup> Rozdział 6. Rada Osiedla i §§ 39-42 obowiązują do Walnego Zgromadzenia w 2011r.

<sup>b</sup> Obowiązuje od Walnego Zgromadzenia w 2011r.

stosunku do liczby miejsc w organie Spółdzielni, zarządza się głosowanie dodatkowe na tych kandydatów.

#### § 40<sup>a</sup>

1. Kadencja Rady Osiedla trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru ostatniego członka Rady Osiedla, do – odbywanego po 4 latach - Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru ostatniego członka tej Rady Osiedla na następną kadencję.
2. Mandat członka Rady Osiedla wygasa na skutek :
  - 1) upływu kadencji, na którą został wybrany,
  - 2) zrzeczenia się mandatu,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 4) zmiany miejsca zamieszkania z jednego osiedla na drugie,
  - 5) odwołania przez tę część Walnego Zgromadzenia, która dokonała wyboru; odwołanie następuje zwykłą większością głosów.
3. Na miejsce członka Rady Osiedla, który utracił mandat przed upływem kadencji w danej części Walnego Zgromadzenia, na okres do końca kadencji Rady Osiedla wchodzi osoba, która w tej części Walnego Zgromadzenia w ostatnich wyborach uzyskała kolejno największą liczbę głosów.

#### § 41<sup>a</sup>

Do zakresu działania Rady Osiedla należy :

- 1) sprawowanie nadzoru i kontroli nad działalnością administracji osiedla,
- 2) opiniowanie projektów planów gospodarczych nieruchomości wchodzących w skład osiedla i programów działalności społecznej i oświatowo – kulturalnej osiedla, po konsultacji z mieszkańcami nieruchomości,
- 3) opiniowanie struktury organizacyjnej administracji osiedla,
- 4) rozpatrywanie i opiniowanie wniosków zgłaszanych przez członków i skarg na działalność administracji osiedla,

---

<sup>a</sup> Obowiązuje do Walnego Zgromadzenia w 2011r.

- 5) opiniowanie kandydatów na kierownika osiedla oraz stawianie wniosków o jego odwołanie,
- 6) stawianie wniosków dotyczących zagospodarowania osiedla, w tym utworzenia na terenie osiedla placówek handlowo - usługowych i garaży po konsultacji z mieszkańcami danej nieruchomości oraz udział w przetargach o wysokość czynszu,
- 7) krzewienie kultury współżycia społecznego, organizowanie rozjemstwa w sprawach spornych na terenie osiedla,
- 8) organizowanie konkursów w celu podniesienia estetyki osiedla,
- 9) współdziałanie z organami samorządowymi i rządowymi w dziedzinie realizacji zadań gospodarczych, socjalnych i kulturalnych w osiedlu oraz innych zadań o charakterze ogólnomiejskim,
- 10) rozpatrywanie innych spraw wynikających z funkcjonowania osiedla.

#### § 42<sup>a</sup>

Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania oraz sposób podejmowania uchwał i inne sprawy organizacyjne Rady określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 42<sup>1</sup>

1. <sup>a</sup> Członkom Rady Nadzorczej i członkom Rad Osiedli, zwanych dalej członkami Rad, za udział w pracach statutowych i regulaminowych tych Rad, z zastrzeżeniem § 42<sup>2</sup> ust.2, przysługuje wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału.
1. <sup>b</sup> Członkom Rady Nadzorczej za udział w pracach statutowych i regulaminowych Rady, z zastrzeżeniem § 42<sup>2</sup> ust.2, przysługuje wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału.
2. Za podstawę ustalenia wynagrodzenia, o którym mowa w ust.1 przyjmuje się minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

---

<sup>a</sup> Obowiązuje do Walnego Zgromadzenia w 2011r.

<sup>b</sup> Obowiązuje od Walnego Zgromadzenia w 2011r.

3. <sup>a</sup> Ustala się następującą procentową wysokość wynagrodzenia dla członków Rad :

- 1) przewodniczący Rady Nadzorczej - 90% minimalnego wynagrodzenia,
- 2) zastępca przewodniczącego Rady Nadzorczej – 75% minimalnego wynagrodzenia,
- 3) sekretarz Rady Nadzorczej i przewodniczący stałych komisji problemowych Rady Nadzorczej - 60% minimalnego wynagrodzenia,
- 4) pozostali członkowie Rady Nadzorczej oraz przewodniczący Rad Osiedli – 45 % minimalnego wynagrodzenia,
- 5) zastępca przewodniczącego Rady Osiedla - 40 % minimalnego wynagrodzenia,
- 6) sekretarz Rady Osiedla – 35 % minimalnego wynagrodzenia,
- 7) pozostali członkowie Rady Osiedla - 30 % minimalnego wynagrodzenia.

3. <sup>b</sup> Ustala się następującą procentową wysokość wynagrodzenia dla członków Rady :

- 1) przewodniczący Rady Nadzorczej - 90% minimalnego wynagrodzenia,
- 2) zastępca przewodniczącego Rady Nadzorczej – 75% minimalnego wynagrodzenia,
- 3) sekretarz Rady Nadzorczej i przewodniczący stałych komisji problemowych Rady Nadzorczej - 60% minimalnego wynagrodzenia,
- 4) pozostali członkowie Rady Nadzorczej – 45 % minimalnego wynagrodzenia,
- 5) - skreślony
- 6) – skreślony
- 7) – skreślony

---

<sup>a</sup> Obowiązuje do Walnego Zgromadzenia w 2011 roku

<sup>b</sup> Obowiązuje od Walnego Zgromadzenia w 2011 roku

§ 42<sup>2</sup>

1. <sup>a</sup> Członkom Rad przysługuje miesięczne wynagrodzenie w formie ryczałtu w wysokości określonej w § 42<sup>1</sup> bez względu na ilość posiedzeń i czas przeznaczony na wykonywanie innych czynności w Radach i ich komisjach.
1. <sup>b</sup> Członkom Rady przysługuje miesięczne wynagrodzenie w formie ryczałtu w wysokości określonej w § 42<sup>1</sup> bez względu na ilość posiedzeń i czas przeznaczony na wykonywanie innych czynności w Radzie i jej komisjach.
2. Wynagrodzenie nie przysługuje za miesiąc, w którym członek Rady nie uczestniczył w żadnym ze zwołanych w danym miesiącu posiedzeń Rady.

**Dział IIIa. Zebranie Mieszkańców i Rada Nieruchomości.**<sup>b</sup>§ 42<sup>3</sup>

1. Zebranie Mieszkańców stanowi samorząd mieszkańców budynku.
2. Zebranie Mieszkańców jest to zebranie osób posiadających tytuł prawny do lokalu w budynku.
3. Dla każdego budynku zwoływane jest osobne Zebranie Mieszkańców.
4. Zebranie Mieszkańców odbywa się raz na pięć lat.
5. Zebranie Mieszkańców zwołuje się dla omówienia spraw dotyczących budynku oraz jego mieszkańców i przeprowadzenia wyboru przedstawiciela/ przedstawicieli budynku do Rady Nieruchomości.
6. Możliwe jest zwołanie w każdym czasie nadzwyczajnego Zebrania Mieszkańców przez Zarząd, administrację osiedla lub Radę Nieruchomości w celu przeprowadzenia wyborów uzupełniających do Rady Nieruchomości lub omówienia istotnych spraw dotyczących budynku.
7. O terminie i miejscu Zebrania Mieszkańców właściwa administracja osiedla zawiadamia osoby posiadające tytuł prawny do lokali w budynku poprzez wywieszenie zawiadomienia na tablicy ogłoszeń co najmniej 14 dni przed terminem Zebrania.
8. Zebranie Mieszkańców jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim mieszkańców.
9. Zebranie Mieszkańców podejmuje uchwały/decyzje oraz dokonuje wyborów zwykłą większością głosów w głosowaniu jawnym.

---

<sup>a</sup> Obowiązuje do Walnego Zgromadzenia w 2011r.

<sup>b</sup> Obowiązuje od Walnego Zgromadzenia w 2011r.

§ 42<sup>4</sup>

1. Rada Nieruchomości jest społecznym organem samorządu mieszkańców wybieranym przez Zebrania Mieszkańców poszczególnych budynków wchodzących w skład wyodrębnionej prawnie nieruchomości.
2. Rada Nieruchomości składa się co najmniej z trzech członków.
3. Liczba członków Rady wybieranych z poszczególnych budynków jest zależna od liczby mieszkań w tych budynkach. Z każdego budynku jest wybierany co najmniej 1 przedstawiciel. Liczbę członków Rad Nieruchomości oraz liczbę przedstawicieli mieszkańców poszczególnych budynków określa Rada Nadzorcza przed każdymi wyborami.
4. Przedstawiciele mieszkańców poszczególnych budynków do Rady Nieruchomości wybierani są w głosowaniu jawnym .
5. Kandydatów do Rady Nieruchomości zgłaszają obecni na zebraniu wyborczym mieszkańcy budynku.
6. W skład Rady wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów.
7. Nie wykorzystanie przez mieszkańców danego budynku limitu przedstawicieli ustalonego przez Radę Nadzorczą nie wstrzymuje prac Rady Nieruchomości.
8. Kadencja Rady Nieruchomości trwa 5 lat.
9. Wniosek o odwołanie członka Rady Nieruchomości przed upływem kadencji może złożyć Rada Nieruchomości lub mieszkańcy budynku, którzy go wybrali. Odwołanie członka Rady Nieruchomości następuje po uzyskaniu pod wnioskiem o odwołanie czytelnych podpisów większości (50% + 1) mieszkańców budynku, których przedstawicielem dany członek jest w Radzie.
10. W przypadku rezygnacji lub odwołania członka Rady Nieruchomości przed upływem kadencji, w miejsce osoby, która utraciła mandat , na okres do końca kadencji wchodzi osoba, która w ostatnich wyborach dokonywanych przez Zebranie Mieszkańców otrzymała kolejno największą liczbę głosów. Jeżeli taki wybór jest niemożliwy przeprowadza się wybory uzupełniające wg zasad określonych w ust. 4-7.

§ 42<sup>5</sup>

Do zakresu działania Rady Nieruchomości w szczególności należy :

- 1) reprezentowanie interesów mieszkańców,
- 2) opiniowanie wykorzystania terenu będącego w granicach nieruchomości oraz wolnych pomieszczeń gospodarczych (suszarnie, wózkarnie, pralnie itp. to jest mienie nieruchomości) znajdujących się w budynkach w granicach nieruchomości,
- 3) uzgadnianie z administracją osiedla zakresu remontów i innych prac niezbędnych do funkcjonowania zasobów w ramach funduszu remontowego nieruchomości,
- 4) ustalanie z administracją osiedla propozycji wysokości odpisu na fundusz remontowy poszczególnych budynków,
- 5) prawo uczestniczenia w przetargach i negocjacjach poprzedzających zlecenie przez Spółdzielnię remontu w budynku/ nieruchomości,
- 6) składanie, na wniosek Rady Nadzorczej, informacji o pracach Rady Nieruchomości,
- 7) rozpatrywanie i opiniowanie innych spraw związanych z daną nieruchomością,
- 8) prowadzenie mediacji w sporach sąsiedzkich,
- 9) zgłaszanie wniosków w sprawach zarządzania nieruchomością,
- 10) inicjowanie działań na rzecz nieruchomości.

§ 42<sup>6</sup>

Rada Nieruchomości ma prawo żądać od kierownika administracji i jej pracowników wyjaśnień, wglądu do dokumentów oraz sprawdzać bezpośrednio wydatki z funduszu remontowego danej nieruchomości.

§ 42<sup>7</sup>

1. Członkowie Rad Nieruchomości nie otrzymują wynagrodzenia za swoją pracę.

2. W posiedzeniach Rad Nieruchomości mogą brać udział przedstawiciele administracji, członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej oraz inne zaproszone osoby.
3. Rada Nieruchomości podejmuje uchwały i decyzje w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.
4. Uchwały Rady Nieruchomości muszą być podane do wiadomości zainteresowanych mieszkańców poprzez umieszczenie ich na tablicach ogłoszeń budynków na terenie ich działania.
5. Szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń, obradowania oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nieruchomości określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **Dział IV. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.**

### § 43

1. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze przysługuje członkom Spółdzielni w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, które mają wpływ na jego prawa majątkowe lub członkowskie.
  - 1<sup>1</sup>. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeśli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia.  
O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni od dnia podjęcia decyzji.
2. W razie odmownego rozpatrzenia wniosku członka przysługuje mu odwołanie do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania decyzja Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem, jeżeli istniał obowiązek doręczenia uchwały.

Od pozostałych uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji członek ma prawo odwołać się do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia powzięcia wiadomości o uchwale, jednak nie później niż przed upływem roku od dnia podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą. Odwołanie winno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.

5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem doręcza się odwołującemu w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
6. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
7. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

## **Dział V. Gospodarka Spółdzielni**

### § 44

1. Spółdzielnia prowadzi bezwynikową działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego w interesie swoich członków.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów rzeczowo-finansowych zatwierdzonych przez uprawniony organ samorządowy, określających :
  - 1) cele i zadania rzeczowe,
  - 2) wielkość nakładów jakie należy ponieść na realizację celów i zadań rzeczowych,
  - 3) źródła sfinansowania nakładów.
- 2<sup>1</sup>. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ustalona w podziale na nieruchomości, zwiększa

odpowiednio koszty i przychody tej gospodarki w roku następnym.

3. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
4. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

#### § 44<sup>1</sup>

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej.

#### § 45

1. Zasadniczymi funduszami własnymi Spółdzielni są:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
  - 4) fundusz wkładów budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy również inne fundusze własne :
  - 1) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
  - 2) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych jeżeli Zarząd tak postanowi,
  - 3) inne określone odrębnymi przepisami.
3. Źródłem tworzenia poszczególnych funduszy są :
  - 1) funduszu udziałowego:

- wpłaty udziałów członkowskich,
  - inne źródła określone w odrębnych przepisach,
- 2) funduszu zasobowego :
- wpłaty przez członków wpisowego,
  - wartość umorzonych kredytów bankowych przez budżet państwa,
  - wartość majątkowa otrzymanych nieodpłatnie zasobów mieszkaniowych,
  - część nadwyżki bilansowej,
  - inne źródła określone w odrębnych przepisach,
- 3) funduszu wkładów mieszkaniowych:
- wkłady członków posiadających lokatorskie prawo do lokalu,
  - wpłaty dokonywane przez PKO, pochodzące z likwidacji książeczek mieszkaniowych członków,
  - wpłaty dokonywane przez członków ubiegających się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- 4) funduszu wkładów budowlanych:
- wkłady członków posiadających własnościowe prawo do lokali,
  - dopłaty członków (termomodernizacja),
- 5) funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych :
- odpis podstawowy i odpis dodatkowy z tytułu wpłat członków,
  - zysk przeznaczony uchwałą Walnego Zgromadzenia,
  - inne źródła np. dotacje.

3<sup>1</sup>. W razie konieczności, w ciągu roku obrotowego Rada Nadzorcza na podstawie uchwały może zezwolić na dodatkowy odpis na fundusz remontowy do wysokości poniesionych wydatków.

4. - skreślony

5. Szczegółowe zasady tworzenia, kierunki wydatkowania i rozliczania funduszy, o których mowa w ust. 1 określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

6. Zasady tworzenia i gospodarowania zakładowym funduszem świadczeń socjalnych określa regulamin uchwalony przez Zarząd, o ile fundusz ten zostanie utworzony.

## § 46

1. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

2. Straty bilansowe pokrywa się z funduszy w następującej kolejności :

1) fundusz zasobowy,

2) fundusz udziałowy.

### § 46<sup>1</sup>

1. Na finansowanie wszelkich robót budowlanych w rozumieniu ustawy Prawo budowlane z dnia 7.07.1994r. (z wyłączeniem budowy) przeprowadzanych w zarządzanych nieruchomościach Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.
2. Z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych wykonywane są wszelkie działania techniczne w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości, za wyjątkiem napraw obciążających użytkownika lokalu, określonych w regulaminie „Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali”, o którym mowa w § 113.
3. W zależności od miejsca realizowanych robót budowlanych tworzy się:
  - 1) fundusze na remonty dla każdej nieruchomości zwane „funduszami remontowymi nieruchomości”, przy czym dopuszcza się w ramach funduszy remontowych nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków na budynki. Działania techniczne w ramach funduszy remontowych nieruchomości finansowane są z :
    - naliczanych w danej nieruchomości odpisów na fundusz remontowy,
    - kredytu spłacanego odpisami na fundusz remontowy naliczanymi w latach następnych,
    - innych przychodów funduszu remontowego nieruchomości,
  - 2) ogólny fundusz na remonty zwany „funduszem remontowym dźwigów” na finansowanie działań technicznych związanych z remontami i przebudową dźwigów osobowych będących wyposażeniem budynków mieszkalnych w zarządzanych nieruchomościach. Działania techniczne w ramach tego fundusze finansowane są :
    - z odpisów na fundusz remontowy dźwigów,
    - kredytem spłacanym odpisami na fundusz remontowy dźwigów naliczanymi w latach następnych,
    - innymi przychodami.

4. Zasady ewidencji wpływów i wydatków funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych określa zakładowy plan kont.
5. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami remontowymi nieruchomości i funduszem remontowym dźwigów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 47 , 48 – skreślony

## **Dział VI. Lustracja .**

### § 49

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na 3 lata, a w okresie budowania budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków oraz w okresie pozostawania w stanie likwidacji – corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności albo tylko określonych zagadnień.

Lustracja może być przeprowadzona także na żądanie :

- 1) Walnego Zgromadzenia,
  - 2) Rady Nadzorczej,
  - 3) 1/5 członków Spółdzielni.
3. Lustrację przeprowadza Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona. W przypadku nie zrzeszenia się Spółdzielni lustrację przeprowadza wybrany związek rewizyjny lub lustrator wskazany przez Krajową Radę Spółdzielczą.

### § 50

1. O rozpoczęciu lustracji lustrator zawiadamia Radę Nadzorczą i Zarząd. Członkowie Rady Nadzorczej uprawnieni są do uczestniczenia w lustracji.
2. Lustrator uprawniony jest do przeglądania ksiąg i wszelkich dokumentów oraz do bezpośredniego sprawdzania jej stanu majątkowego. Organy Spółdzielni i jej pracownicy są obowiązani udzielać lustratorowi żądanych wyjaśnień i wszelkiej pomocy.

## § 51

1. Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który składa Radzie Nadzorczej i Zarządowi.  
Protokół sporządzony przez lustratora ma moc dokumentu urzędowego.
- 1<sup>1</sup>. Na podstawie protokołu z lustracji przeprowadzający ją Związek Rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza opracowuje wnioski polustracyjne oraz przekazuje je Zarządowi i Radzie Nadzorczej.
2. Na żądanie członka Spółdzielni Zarząd Spółdzielni obowiązany jest udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informację z ich realizacji.  
Wnioski z przeprowadzonej lustracji Rada Nadzorcza przedstawia najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.
3. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

Dział VII. Likwidacja Spółdzielni § 52, 53, 54 - skreślony

## ***II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA.***

### **Dział I. Wpisowe i udziały.**

## § 55

1. Wpisowe i udział wynoszą po 50,00 złotych każde.
2. Członek Spółdzielni wnosi 1 udział, jeżeli:
  - 1) nabył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lub odrębną własność lokalu mieszkalnego w drodze umowy, spadku lub zapisu,
  - 2) ubiega się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego,
  - 3) uzyskał członkostwo w związku z członkostwem współmałżonka.

3. Członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu użytkowego w tym garażu oraz członek, który nabył spółdzielcze prawo lub odrębną własność do lokalu użytkowego w tym garażu w drodze umowy, spadku lub zapisu jest obowiązany wnieść:
  - 1) osoba fizyczna – 2 udziały,
  - 2) osoba prawna – 5 udziałów.

## § 56

1. W przypadku śmierci członka współmałżonek, wstępni i zstępni członka wspólnie zamieszkali są przyjmowani w poczet członków z zaliczeniem wpisowego i udziałów wniesionych przez zmarłego członka. Przyjęcie w poczet członków uzależnione jest od spełnienia przez tę osobę wymogów wynikających ze statutu.
2. Udziały określone w § 55 ust.3 członek obowiązany jest wnieść niezależnie od wniesionego udziału określonego w § 55 ust.2.
3. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o członkostwie.
4. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
5. Zwrot udziałów następuje w ciągu 30 dni od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem. Zwrot udziałów nie następuje w przypadku przeznaczenia ich na pokrycie strat.
6. Po śmierci członka Spółdzielnia wypłaci udziały osobie wskazanej w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu.
7. Wpłacone udziały nie podlegają waloryzacji.

## **Dział I a. Zasady wnoszenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz ich rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.**

### **Rozdział 1. Zasady ogólne.**

## § 57

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową.

## § 58

1. Ustalenie wysokości wymaganego wkładu następuje z uwzględnieniem rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię kosztów budowy.
2. Ustalenie wysokości wkładu i kosztów budowy następuje w dwóch etapach :
  - wstępnie, na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej danej inwestycji,
  - ostatecznie w terminie do 30 dni po zakończeniu i rozliczeniu danej inwestycji, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
- 2<sup>1</sup> Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
3. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno – finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych zawierających:
  - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
  - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
  - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
  - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo – usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
  - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania proporcjonalnie do ich

powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania ( np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi ).

6) - skreślony.

4. Założenia organizacyjno – finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych są uchwalane przez Radę Nadzorczą i stanowią załącznik do umów o budowę lokali zawieranych przez Spółdzielnię z członkami.

## § 59

Wartością rynkową lokalu w rozumieniu statutu jest wartość określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Osobami uprawnionymi do określenia wartości rynkowej nieruchomości lub lokalu są rzeczoznawcy majątkowi

## § 60

Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają, stosownie do przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 61 – skreślony

## § 62

Z wkładu mieszkaniowego i wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się wszystkie należności Spółdzielni, w tym koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego.

## **Rozdział 2. Wkłady mieszkaniowe.**

### § 63

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona przez członka na pokrycie części kosztów budowy przypadających na jego lokal.
2. Wkład mieszkaniowy stanowi taką część wartości lokalu w jakiej został wniesiony w dacie przydziału lokalu i obejmuje:
  - 1) wpłacony wkład mieszkaniowy,

- 2) spłacony kredyt.
3. Członek ubiegający 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 z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami przypadającymi na jego lokal.
  4. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego prawo wygasło, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wartości rynkowej lokalu pomniejszony o nominalną kwotę umorzenia kredytu.
  5. - skreślony
  6. - skreślony
  7. Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.
  8. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy najpóźniej w dniu podpisania umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 64 - skreślony

### **Rozdział 3. Wkłady budowlane.**

§ 65 - skreślony

§ 66

1. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na

sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

2. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany w całości przed zawarciem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu .
3. Członek ubiegający się o ustanowienie 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.
4. Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub członka przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, nowy członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu, obowiązany jest do wniesienia wkładu budowlanego albo jego części w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego przypadających na jego lokal.

### **Rozdział 3a. Zasady ustalania i wnoszenia uzupełnienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w wypadku termomodernizacji budynku oraz zasady ustalania i wnoszenia przez właściciela lokalu kosztów termomodernizacji budynku.**

#### § 66<sup>1</sup>

1. Ustalenie wysokości wymaganego uzupełnienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w związku z termomodernizacją budynku następuje w terminie do 30 dni po zatwierdzeniu rozliczenia przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, na podstawie zestawienia ostatecznych kosztów rzeczywistych z uwzględnieniem wysokości dotacji ze środków funduszu zasobowego.
2. Ostateczne koszty rzeczywiste przedsięwzięcia termomodernizacyjnego zatwierdza Rada Nadzorcza po zakończeniu przedsięwzięcia.
3. Rozliczenia kosztów przedsięwzięcia termomodernizacyjnego i ustalenia wysokości uzupełnienia wkładu dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno-finansowych zawierających :
  - 1) określenie zakresu rzeczowego,

- 2) określenie rodzajów kosztów do poniesienia,
  - 3) określenie sposobu rozliczania kosztów na poszczególne lokale.
4. Na koszty przedsięwzięcia termomodernizacyjnego składają się :
- 1) koszty bezpośrednie, które obejmują wszystkie koszty związane z określonym budynkiem, dające się ustalić na podstawie dokumentów finansowych,
  - 2) koszty pośrednie, które obejmują koszty nie związane bezpośrednio z danym budynkiem i rozliczane są planowanym wskaźnikiem procentowym kosztów pośrednich ustalonym w planie rzeczowo-finansowym na dany rok.
5. Założenia organizacyjno-finansowe, o których mowa w ust. 3 są uchwalane przez Radę Nadzorczą.

#### § 66<sup>2</sup>

1. Wysokość wymaganego uzupełnienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego ustala się jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu oraz wielkości jednostki rozliczeniowej.
2. Jednostką rozliczeniową jest koszt przedsięwzięcia termomodernizacyjnego przypadający na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych w danym budynku, wynikający z podzielenia kosztów przedsięwzięcia termomodernizacyjnego tego budynku przez łączną powierzchnię użytkową znajdujących się w nim lokali mieszkalnych i użytkowych.
3. Wysokość wymaganego uzupełnienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego należną od członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu pomniejsza się o bezzwrotną dotację ze środków funduszu zasobowego Spółdzielni ustaloną według zasad określonych przez Zebranie Przedstawicieli.

#### § 66<sup>3</sup>

1. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu obowiązany jest wnieść uzupełnienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w ratach miesięcznych, płatnych w okresie co najmniej 5 lat. Uzupełnienie wkładu można dokonać w okresie krótszym lub jednorazowo.

2. Obowiązek uzupełnienia wkładu powstaje nie wcześniej niż po zakończeniu i rozliczeniu robót budowlanych – prac termomodernizacyjnych danego budynku.
3. Decyzję o okresie spłaty w ratach uzupełnienia wkładu podejmuje Rada Nadzorcza.
4. Termin rozpoczęcia spłaty rat, o których mowa w ust. 3 określa Zarząd Spółdzielni w odrębnym piśmie doręczanym członkowi.
5. Należność z tytułu uzupełnienia wkładu staje się natychmiast wymagalna w wypadku :
  - 1) gdy członek zbędzie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a nabywca w umowie notarialnej nie przejmie zobowiązań członka wynikających z termomodernizacji, za wyjątkiem gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny : zstępnych, wstępnych, małżonka, a jeżeli prawo do lokalu jest objęte małżeńską wspólnością ustawową, również gdy przechodzi na zstępnych, wstępnych małżonka,
  - 2) wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
  - 3) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i przekazania tego lokalu do dyspozycji Spółdzielni.
6. Osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu obowiązana jest wnieść uzupełnienie wkładu budowlanego z uwzględnieniem postanowień § 66<sup>2</sup> ust.1 i 2 oraz § 66<sup>3</sup> ust.2 w terminie 60 dni od doręczenia jej pisma Zarządu Spółdzielni, określającego wysokość wymaganego uzupełnienia wkładu.
7. Właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni obowiązany jest pokryć koszty poniesione na termomodernizację budynku, wynikające z rozliczenia przedsięwzięcia termomodernizacyjnego przy odpowiednim stosowaniu § 66<sup>1</sup>, § 66<sup>2</sup> oraz § 66<sup>3</sup> ust.2 – w terminie 90 dni od doręczenia pisma Zarządu Spółdzielni, określającego wysokość zobowiązania z tego tytułu. Na pisemny wniosek właściciela lokalu będącego członkiem Spółdzielni, w uzasadnionych przypadkach, Zarząd Spółdzielni może rozłożyć na raty spłatę należności z tytułu kosztów termomodernizacji.
8. Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni obowiązany jest pokryć koszty poniesione na termomodernizację budynku wynikające z rozliczenia przedsięwzięcia termomodernizacyjnego przy odpowiednim stosowaniu

§ 66<sup>1</sup>, § 66<sup>2</sup> ust. 1 i 2 oraz § 66<sup>3</sup> ust.2 – w terminie 60 dni od doręczenia pisma Zarządu Spółdzielni, określającego wysokość zobowiązania z tego tytułu.

#### § 66<sup>4</sup>

W sprawach uregulowanych w § 66<sup>1</sup> - § 66<sup>3</sup> nie stosuje się postanowień § 58 oraz innych postanowień działu Ia, traktujących o zasadach ustalania i wnoszenia wkładów.

### **Rozdział 4. Zasady ustalania wartości wkładu mieszkaniowego i wartości spółdzielczego prawa do lokalu w wypadku wygaśnięcia prawa do lokalu.**

#### § 67

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego ustalenie wartości wkładu mieszkaniowego następuje na dzień wygaśnięcia prawa.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przed dniem 24.04.2001 roku tj. przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część wyliczoną wg członkowskiego kosztu budowy uchwalonego przez Radę Nadzorczą i obowiązującego na dzień wygaśnięcia prawa, pomniejszoną o zużycie budynku na dzień ustania członkostwa. W przypadku mieszkań obciążonych nie spłaconym kredytem i odsetkami wykupionymi przez budżet państwa należny wkład mieszkaniowy pomniejsza się o pozostały do spłaty kredyt i odsetki. W sytuacji gdy wartość niespłaconego kredytu wraz z odsetkami jest wyższa od kwoty wkładu mieszkaniowego, członek zwalnający lokal nie otrzymuje żadnej kwoty z tytułu wkładu.
- 2<sup>1</sup>. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego od dnia 24.04.2001 roku tj. od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

- 2<sup>2</sup>. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego od dnia 31.07.2007 roku Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
- 2<sup>3</sup>. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy, 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. 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, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wkładu mieszkaniowego jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
4. – skreślony
5. - skreślony

#### § 68

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ustalenie wartości rynkowej lokalu następuje na dzień wygaśnięcia prawa.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przed dniem 24.04.2001 roku tj. przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część wyliczoną wg członkowskiego kosztu budowy uchwalonego przez Radę Nadzorczą i obowiązującego na dzień wygaśnięcia prawa, pomniejszoną o zużycie budynku na dzień ustania członkostwa. W przypadku mieszkań obciążonych nie spłaconym kredytem i odsetkami wykupionymi przez budżet państwa należny wkład budowlany pomniejsza się o pozostały do spłaty kredyt i odsetki.
- 2<sup>1</sup>. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu od dnia 24.04.2001 roku tj. od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 15.12.2000

roku o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia obowiązana jest uiszczyć uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość spółdzielczego własnościowego 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 niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
4. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
5. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię. Prawo do lokalu nabyte w ten sposób Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy. Spółdzielnia w tym wypadku jest obowiązana 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.
6. Rozliczenie z byłym członkiem lub z spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane z tytułu równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego na dzień wygaśnięcia tego prawa.
7. W razie zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego, wszystkie raty wkładu stają się natychmiast wymagalne wraz z odsetkami obciążającymi dany lokal. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny: zstępnych, wstępnych lub małżonka, którzy wyrażą zgodę na spłatę pozostałej kwoty wkładu budowlanego wg ustalonych pierwotnie rat.

§ 69 - skreślony

Dział I b §§ 70-73 - skreślony

## **Dział II. Przenoszenie własności lokali.**

### **Rozdział 1. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi Spółdzielni przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.**

#### § 74

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia obowiązana jest zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:
  - 1) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 107 ,
  - 2) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 3) 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,
  - 4) - skreślony
  - 5) - skreślony.
2. - skreślony
3. Wpływy z wpłat, o których mowa w ust. 1 pkt 3 przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal.
4. Wpłaty kwot, o których mowa w ust. 1 członek obowiązany jest dokonać do Spółdzielni w terminie określonym przez Zarząd Spółdzielni.
5. - skreślony
6. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, obciążonego odsetkami wykupionymi przez budżet państwa, odbywa się na podstawie

ustawy z dnia 30 listopada 1995 roku o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych ( Dz.U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1115 ze zmianami).

## **Rozdział 2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.**

### § 75

1. Na pisemne żądanie członka, lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego w tym garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:
  - 1) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 107,
  - 2) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.
  - 3) - skreślony
  - 4) - skreślony
2. Wpłaty kwot, o których mowa w ust.1 członek obowiązany jest dokonać do Spółdzielni w terminie określonym przez Zarząd Spółdzielni.
3. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, obciążonego odsetkami wykupionymi przez budżet państwa odbywa się na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 roku o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych ( Dz.U. z 2003r. Nr 119 poz. 1115 ze zmianami).

§ 76 - skreślony

## **Dział III. Tytuły prawne do lokali spółdzielczych, zamiana lokali oraz opłaty za używanie lokali.**

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

### § 77

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.  
Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w statucie.
- 3<sup>1</sup>. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach wskazanych w statucie.  
W wypadku gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
- 5<sup>1</sup>. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn :
  - 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub

2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w § 107 ust.1, za 6 miesięcy.

5<sup>2</sup>. W wypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom Spółdzielni może podjąć uchwałę, o której mowa w ust.5<sup>1</sup>, wobec jednego albo obojga małżonków.

5<sup>3</sup>. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy statutu o uchwale o wykluczeniu członka ze Spółdzielni.

5<sup>4</sup>. Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust.5<sup>1</sup> i 5<sup>2</sup>, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.

6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

7. Osobą bliską w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

## § 78

1. Spółdzielnia w ramach możliwości i zgłoszonych potrzeb buduje mieszkania w zamian za przekazane środki finansowe zainteresowanych osób.

2. O możliwości uzyskania mieszkania z nowego budownictwa określonego w ust. 1 Zarząd Spółdzielni powiadamia członków i inne zainteresowane osoby poprzez środki masowego przekazu tj. prasę, radio lub telewizję.

3. Oferty rozpatrywane są w następującej kolejności:

1) członkowie oczekujący - w kolejności numerów umów dotychczas zawartych ze Spółdzielnią,

2) członkowie zasiedleni - w kolejności daty złożenia oferty,

3) inne osoby - w kolejności daty złożenia oferty.

## § 79

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 82 statutu, ogłasza nie później

niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez wywieszenie ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni i w siedzibach administracji oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.

2. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu.
3. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma członek najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
4. Oświadczenie członka niemającego zaspokojonych potrzeb o gotowości zawarcia umowy, o której mowa w ust.2 powinno zostać złożone na piśmie, najpóźniej w dniu upływu terminu do składania ofert w przetargu ogłoszonym przez Spółdzielnię.
5. Szczegółowe zasady przeprowadzania przetargu na pierwszeństwo nabycia odrębnej własności lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 79<sup>1</sup>

1. Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) termin oddania członkowi do używania na czas nieoznaczony lokalu mieszkalnego i warunki niezbędne do spełnienia przez członka przed oddaniem lokalu,

- 5) termin wpłaty lub zwrotu różnicy wkładu mieszkaniowego wynikającej z ostatecznego rozliczenia kosztów budowy.
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię.
  3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w ust. 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
  4. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej w umowie.
  5. Po zakończeniu budowy lokalu Spółdzielnia zawiera z członkiem umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

#### § 80

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek niebędący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1 Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

#### § 81

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka przysługuje

roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o której mowa wyżej w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

## § 82

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w § 80 roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub niedokonania czynności, o których mowa w § 81, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust.2, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 - 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust.1 albo 2 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami albo jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
5. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której

członkostwo ustało.

6. W wypadku ustania członkostwa :
- 1) w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy,
  - 2) przed zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych w już wybudowanych budynkach osobom, o których mowa w ust 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w kolejności przysługującej byłemu członkowi.

### § 83

W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu .

Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

### § 84

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeśli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

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

### § 85

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może przysługiwać członkowi Spółdzielni i osobie niebędącej członkiem Spółdzielni.

## § 86

1. - skreślony
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
3. - skreślony
4. - skreślony
5. - skreślony
6. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
7. - skreślony
8. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
9. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
10. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 86<sup>1</sup> – skreślony

§ 86<sup>2</sup> – skreślony

§ 86<sup>3</sup> – skreślony

## § 87

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 88 - skreślony

1. – skreślony
- 1<sup>1</sup> - skreślony
2. - skreślony

§ 89

§ 90

W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu .

Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 91

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni:
  - 1) dokonać działu spadku stwierdzającego, któremu ze spadkobierców przypadło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu; spadkobierca ten jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, może złożyć deklarację członkowską bądź
  - 2) wyznaczyć spośród siebie w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu; w razie bezskutecznego upływu tego terminu następuje wyznaczenie pełnomocnika w sądowym postępowaniu nieprocesowym; z wnioskiem w tej sprawie powinni wystąpić do sądu spadkobiercy lub Spółdzielnia.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust.1 stosuje się odpowiednio.

§ 92

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku i jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, może złożyć deklarację członkowską.

§ 93

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 107, 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 sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

#### § 94

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu.

#### § 95

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy.

#### § 96

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

### **Rozdział 3. Odrębna własność lokalu.**

## § 97

1. Z członkiem Spółdzielni, ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - 5) termin wpłaty lub zwrotu różnicy wkładu budowlanego wynikającej z ostatecznego rozliczenia kosztów budowy,
  - 6) zobowiązanie członka do pokrycia kosztów związanych z uzyskaniem prawa odrębnej własności, a w szczególności : opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej,
  - 7) rodzaj uprawnień Spółdzielni do gruntu, na którym ma być wybudowany budynek.
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię.
3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w ust. 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
4. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

## § 98

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 97, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków. Przepis § 101 stosuje się odpowiednio.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

## § 99

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

## § 100

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

## § 101

Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.

**Rozdział 4 . Zamiana lokali.**

## § 102

Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni dotychczas zajmowanego lokalu spółdzielczego oraz zrzeczenia się prawa do niego.

## § 103

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach :
  - 1) zamiana cywilna,
  - 2) zamiana spółdzielcza.
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

## § 104

1. Zamiana spółdzielcza dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni, najemcą lokalu spółdzielczego i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu Spółdzielni.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić zainteresowanym osobom określonym w ust. 1 dokonanie zamiany lokali mieszkalnych między sobą, jeśli spełniają wymogi statutu.

## § 105

Zamiana mieszkania między członkiem Spółdzielni, najemcą lokalu spółdzielczego a osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od wyrażenia zgody przez ten podmiot.

## § 106

Przy rozliczeniach w związku z zamianą mieszkań stosuje się:

- 1) z członkami Spółdzielni posiadającymi spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu - zasady finansowe określone w statucie w rozdziale wkłady mieszkaniowe,
- 2) z najemcami - ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

## **Rozdział 5. Opłaty za używanie lokali.**

## § 107

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, przez uiszczanie comiesięcznych opłat, zwanych opłatami za używanie lokali.
2. Postanowienia ust.1 stosuje się także do osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz do spadkobiercy lub spadkobierców spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, z tym że osoby te nie mają prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.
3. - skreślony
4. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, przez uiszczanie comiesięcznych opłat, zwanych

opłatami za używanie lokali.

- 4<sup>1</sup>. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są zobowiązani uczestniczyć:
- 1) w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
  - 2) w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w określonych budynkach lub osiedlu,
  - 3) w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody,
- przez uiszczanie comiesięcznych opłat (zwanymi opłatami za używanie lokali) na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z tym że osoby te nie mają prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.

4<sup>2</sup> – skreślony

5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w ust. 1, 4, 4<sup>1</sup> obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty zużycia wody stanowiącej różnicę między wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy przy punktach czerpalnych wody, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, domofonów oraz odpisy na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.
6. Opłaty, o których mowa w ust.1-4<sup>1</sup> mogą być wykorzystane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.
7. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-4<sup>1</sup> solidarnie z członkami Spółdzielni, osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
8. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust.7 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 107<sup>1</sup>

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną i oświatowo-kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. 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.
2. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej i oświatowo- kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

## § 108

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 107 ust. 1 – 4<sup>1</sup> jest ustalana przez Radę Nadzorczą na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości.
2. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (za wyjątkiem kosztów zakupu ciepła) oraz ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów zakupu ciepła dla ogrzewania lokali i podgrzania wody oraz zasady ustalania opłat za ciepło określa regulamin rozliczeń kosztów zakupu ciepła dla ogrzewania lokali i podgrzania wody uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat, o których mowa w § 107 ust.1-4<sup>1</sup> zwiększa odpowiednio koszty lub przychody eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
5. Różnica między kosztami zakupu ciepła a przychodami z tytułu opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego według zasad określonych w regulaminie, o którym mowa w ust.3.

## § 109

1. Opłaty, o których mowa w § 107 ust. 1 – 4<sup>1</sup> należy uiszczać co miesiąc z góry do dnia 15-go każdego miesiąca. Za dzień zapłaty uważa się dzień, w którym została dokonana wpłata w kasie Spółdzielni lub u pośrednika. Na wniosek członka, w uzasadnionych wypadkach, Zarząd może podjąć decyzję o przedłużeniu terminu płatności.
2. Obowiązek wnoszenia opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członkowi a ustaje z dniem oddania lokalu do dyspozycji Spółdzielni.
3. Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 107 ust. 1 – 4<sup>1</sup> Spółdzielnia nalicza odsetki w wysokości ustawowej. W uzasadnionych wypadkach Zarząd może częściowo lub całkowicie umorzyć naliczone odsetki.
- 3<sup>1</sup>. Spłatę zaległych opłat, o których mowa w § 107 ust. 1 – 4<sup>1</sup> i odsetek, o których mowa w § 109 ust.3 Zarząd może rozłożyć na raty w formie pisemnej ugody pozasądowej. Za okres terminowej spłaty należności objętych ugodą nie będą liczone odsetki za opóźnienie.
4. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby, o których mowa w § 107 ust. 1 – 4<sup>1</sup> co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.  
Na żądanie członka Spółdzielni, właściciela niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat.
5. 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.

**Dział IV. Wynajem lokali .**

## § 110

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne lub lokale o innym przeznaczeniu:
  - 1) znajdujące się w budynkach wybudowanych lub nabytych w celu wynajmowania lokali,
  - 2) znajdujące się w innych budynkach Spółdzielni w sytuacjach uznanych przez Zarząd za uzasadnione.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.  
Osoby prawne nie mogą być najemcami lokali mieszkalnych.
3. Do wynajmu lokali mieszkalnych mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Spółdzielnia może wynajmować lokale użytkowe osobom fizycznym i prawnym.
5. Do wynajmu lokali użytkowych, mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
6. Warunki wynajmu lokali są określane w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą.

§ 110<sup>1</sup>

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, a który Spółdzielnia nabyła nieodpłatnie, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:
  - 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu,
  - 2) spłaty kosztów dokonanych przez Spółdzielnię nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się ten lokal.

2. Wpłaty kwot, o których mowa w ust.1 najemca obowiązany jest dokonać do Spółdzielni w terminie określonym przez Zarząd Spółdzielni.

## **Dział IV a. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu.**

### § 111

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się niezaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie mieszkań, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową mieszkania.
2. Dodatkowe wyposażenie mieszkań, jeśli nie jest wykonywane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.
3. Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu :
  - 1) w wypadku zwolnienia i przekazania do Spółdzielni lokalu zajmowanego na podstawie spółdzielczego prawa do lokalu – będzie uwzględniane w wycenie wartości rynkowej lokalu dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego,
  - 2) – skreślony
  - 3) w wypadku zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – będzie się odbywało bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.
4. – skreślony

## **Dział V. Postanowienia końcowe.**

### § 112

Regulamin porządku domowego w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię uchwała Rada Nadzorcza.

### § 113

1. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

2. Regulamin powinien przede wszystkim określać :

- 1) naprawy obciążające Spółdzielnię,
- 2) naprawy obciążające członka Spółdzielni,
- 3) naprawy w części obciążające Spółdzielnię, a w części członka z podaniem proporcji tych obciążeń.

#### § 114

Do czasu uchwalenia regulaminów przewidzianych niniejszym statutem zachowują moc regulaminy dotychczasowe, jeżeli nie są sprzeczne ze statutem.

#### § 115

Kadencja członków Rady Nadzorczej wybranych w 2007 roku według postanowień statutu dotychczas obowiązującego wygasa w roku 2011 tj. z upływem kadencji, na którą członkowie Rady Nadzorczej zostali wybrani.

#### § 116

Postanowienia statutu określone w rozdziale 3a § 66<sup>1</sup> - § 66<sup>4</sup> „Zasady ustalania i wnoszenia uzupełnienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w wypadku termomodernizacji budynku oraz zasady ustalania i wnoszenia przez właściciela lokalu kosztów termomodernizacji budynku” mają wyłącznie zastosowanie do przedsięwzięć termomodernizacyjnych zrealizowanych lub podjętych według tych postanowień statutu.

#### § 117

Termin wniesienia opłaty, o której mowa w § 7 pkt 5<sup>1</sup> za rok 2009 przedłuża się do 30.11.2009r.

#### § 118

Zmiany statutu polegające na wykreśleniu postanowień dotyczących Rad Osiedli i jednoczesnym wprowadzeniu postanowień dotyczących Zebrania Mieszkańców i Rady Nieruchomości (§ 14 ust.1 pkt 4, § 20 ust.10, § 25 ust.3, § 28 ust.1 pkt 9, 15, 18, 28, § 30 ust.3, tytuł rozdziału 6, § 39, § 40, § 41, § 42, § 42<sup>1</sup>, § 42<sup>2</sup>, dział IIIa obejmujący § 42<sup>3</sup>, 42<sup>4</sup>, 42<sup>5</sup>, 42<sup>6</sup>, 42<sup>7</sup>) będą obowiązywać po zakończeniu kadencji Rad Osiedli wybranych w roku 2007 na kadencję 2007-2011 tj. do Walnego Zgromadzenia odbywanego w roku 2011.