

## **S t a t u t**

### Gostyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

#### **Dział I . Przepisy wstępne**

##### **§ 1**

Spółdzielnia nosi nazwę Gostyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa, zwana dalej „Spółdzielnią”.

##### **§ 2**

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Gostyń.
2. Adres siedziby Spółdzielni ul. Władysława Łokietka 2, 63-800 Gostyń.
3. Spółdzielnia działa na terenie Gostynia i Powiatu Gostyńskiego.
4. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

##### **§ 3**

1. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
2. Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.

##### **§ 4**

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze zwanej dalej „prawem spółdzielczym”, ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwanej dalej „ustawą”, innych ustaw oraz niniejszego statutu i uchwalonych na jego podstawie regulaminów.

##### **§ 5**

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali

mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

2. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:
  - 1) budować lub nabywać budynki w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
  - 2) budować lub nabywać budynki w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
  - 3) budować lub nabywać budynki w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu (garaży i lokali użytkowych),
  - 4) zarządzać nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tych nieruchomości.
3. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.
4. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie. W ramach tej działalności Spółdzielnia:
  - 1) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub użytkowanie wieczyste,
  - 2) buduje lub nabywa domy mieszkalne, urządzenia pomocnicze i gospodarcze oraz lokale użytkowe,
  - 3) prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządza majątkiem własnym,
  - 4) prowadzi samodzielną działalność gospodarczą, a w szczególności: remontowo-budowlaną oraz ciepłowniczą,
  - 5) prowadzi działalność społeczną oświatową i kulturalną na rzecz członków i ich rodzin.
5. Spółdzielnia prowadzi również działalność gospodarczą, związaną bezpośrednio z realizacją celu o którym mowa w § 5 ust. 1, obejmującą w szczególności:
  - 1) budownictwo,
  - 2) obsługę nieruchomości,
  - 3) działalność rachunkowo - księgową,
  - 4) działalność usługową związaną z zagospodarowaniem terenów zieleni,
  - 5) pośrednictwo w obrocie spółdzielczymi lokalami.

## § 6

1. Spółdzielnia może być członkiem ogólnokrajowych lub regionalnych związków spółdzielni mieszkaniowych oraz innych organizacji gospodarczych i stowarzyszeń.
2. Spółdzielnia może współpracować na podstawie umów z organizacjami i stowarzyszeniami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i podmiotami gospodarczymi.
3. Działania określone w ust.1 i 2 Spółdzielnia podejmuje dla realizacji celów statutowych.

## Dział II. Członkowie

### Rozdział 1. Powstanie i ustanie członkostwa

## § 7

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, której przysługuje:
  - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 3<sup>2</sup> pkt 5 i 6 ustawy,
  - 4) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
3. Osoba fizyczna, o której mowa w ust. 1, jest członkiem Spółdzielni choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.

## § 8

Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 5 i 6,
- 2) nabycia ekspektatywy własności,

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

## § 9

1. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. Współwłaściciele powyższych praw wskazują osobę, która zostanie członkiem Spółdzielni.
3. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

## § 10

1. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.

3. Członek, który nabył prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

## § 11

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu jest złożenie deklaracji w formie pisemnej, pod rygorem nieważności. Deklaracja zawiera: imię i nazwisko, adres zamieszkania, numer PESEL, a w przypadku osoby prawnej – jej nazwę, siedzibę, adres oraz numer NIP.
2. Za właściciela lokalu nie posiadającego zdolności do czynności prawnych, lub posiadającego ograniczoną zdolność do czynności prawnych deklarację członkowską składa jego przedstawiciel ustawowy.
3. Forma przewidziana w ust. 1 dotyczy również zmiany wszelkich danych zawartych w deklaracji członkowskiej.
4. Właścicieli lokali w poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd w formie uchwały.
5. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisanymi dwoma członkami Zarządu, lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

## § 12

1. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji.
2. W razie decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

## § 13

Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,

- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy.

## **§ 14**

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust.1 i art. 26 ustawy.
2. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali.

## **§ 15**

1. Członek, będący właścicielem lokalu, 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 wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

## **§ 16**

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną - ze skutkiem od dnia jej ustania.

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

### **§ 17**

1. Prawa i obowiązki członków wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,

- 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  - 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
  - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie i ustawie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 5) prawo żądania odpisu obowiązującego Statutu oraz wydanych na jego podstawie regulaminów,
  - 6) prawo do zaznajamiania się z rejestrem członków Spółdzielni,
  - 7) prawo do otrzymania kopii uchwał i protokołów obrad organów Spółdzielni, kopii rocznych sprawozdań finansowych, oraz protokołów lustracji oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty sporządzania kopii tych dokumentów pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie,
  - 8) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszystkich przeznaczonych dla członków urządzeń i usług Spółdzielni,
  - 9) prawo żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje mu lokatorskie lub własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu po spełnieniu wymogów określonych ustawą,
  - 10) z chwilą podpisania ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu – roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lub spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
  - 11) prawo zaskarżania do sądu zmiany wysokości opłat na zasadach przewidzianych w ustawie.
3. Członkowi przysługują również inne prawa przewidziane prawem spółdzielczym, ustawą lub niniejszym Statutem,
  4. Za osobę nie posiadającą pełnej zdolności do czynności prawnych, czynności prawnych dokonuje jej przedstawiciel ustawowy. Osoba ta oraz jej przedstawiciel, o ile nie jest członkiem Spółdzielni, nie może pełnić funkcji w organach Spółdzielni.
  5. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni działają zgodnie z przepisami określającymi sposób ich reprezentacji.

## § 18

### 1. Członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni oraz zasad współżycia społecznego (dobrych obyczajów),
  - 2) współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
  - 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, o ile zawarł umowę o budowę lokalu,
  - 4) uiszczać terminowo wszelkie opłaty określone w ustawie, w niniejszym Statucie i regulaminach,
  - 5) bezwzględnie przestrzegać regulaminu użytkowania lokali oraz porządku domowego,
  - 6) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
  - 7) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
  - 8) uzyskać zgodę Zarządu Spółdzielni na zmianę sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części do którego przysługuje mu spółdzielcze prawo oraz pisemnie powiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu i o wszystkich innych zmianach dotyczących ilości osób korzystających z lokalu, jeżeli mają one wpływ na wysokość opłat ponoszonych na rzecz Spółdzielni,
  - 9) dbać o rozwój i dobro Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
  - 10) uczestniczyć w realizacji zadań statutowych Spółdzielni,
  - 11) zachować w tajemnicy wszelkie dane zawarte w dokumentach udostępnionych przez Spółdzielnię, w szczególności informacje dotyczące sytuacji finansowej i gospodarczej Spółdzielni oraz zobowiązań wobec jej kontrahentów.
2. Członek Spółdzielni wykonuje również inne obowiązki określone prawem spółdzielczym, ustawą lub niniejszym Statutem.

## § 19

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udo-



- stąpienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby, a z czynności tych sporządza się protokół.
  3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
    - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
    - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.
  4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
  5. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
  6. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni albo właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

### **Rozdział 3. Wnioski członków**

#### **§ 20**

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana – w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia.
2. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.

3. Zawiadomienie o negatywnym rozpoznaniu wniosku powinno zawierać uzasadnienie.

## **Rozdział 4. Wkłady**

### **§ 21**

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wnoszona przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego według zasad określonych w Statucie i umowie o budowę lokalu w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
2. Wkładem budowlanym jest kwota wnoszona przez osobę ubiegającą się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu według zasad określonych w Statucie i umowie o budowę lokalu w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadającej na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami.
3. Wysokość wkładu mieszkaniowego i wkładu budowlanego oraz terminy dokonywania ich wpłat określa Zarząd.

### **§ 22**

1. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji mieszkaniowych, prowadzonych na zasadach członkowskich, Rada Nadzorcza uchwała zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Koszty budowy mieszkań oraz wkłady mieszkaniowe i budowlane ustala się dwuetapowo:
  - 1) wstępnie - przy zawieraniu umów o budowę lokali, w oparciu o planowany członkowski koszt budowy wynikający ze zbiorczego zestawienia kosztów zadania inwestycyjnego,
  - 2) ostatecznie - po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, co stanowi podstawę do ostatecznego ustalenia wkładów.

3. Przy określaniu wkładu mieszkaniowego oraz wkładu budowlanego stosuje się warunki wynikające z umów kredytowych, w ramach których realizowane było finansowanie kosztów budowy lokalu.
4. W przypadku realizacji inwestycji na zasadach określonych w § 5 ust. 2 pkt 5 Statutu, decyzję o rozpoczęciu inwestycji podejmuje Zarząd, w ramach uchwalonego przez Radę Nadzorczą planu gospodarczego a cena sprzedaży zostaje określona przez Zarząd na podstawie kalkulacji kosztów zadania inwestycyjnego.

### **Dział III. Organy Spółdzielni**

#### **§ 23**

1. Organami Spółdzielni są :
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Kandydatami do organów Spółdzielni, o których mowa w § 23 ust. 1 pkt 2 i 3 nie mogą być osoby zadłużone wobec Spółdzielni z jakichkolwiek tytułów.
4. Do organów Spółdzielni, o których mowa w § 23 ust. 1 pkt 2 i 3 wchodzi kandydaci, którzy w wyborach otrzymali kolejno najwyższą liczbę głosów.
5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy podejmowaniu uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale, z zastrzeżeniem, że uchwałę Walnego Zgromadzenia, we wszystkich sprawach, uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
6. Tryb zwoływania i obradowania organów Spółdzielni jest następujący:
  - 1) tryb zwoływania i obradowania Walnego Zgromadzenia określa ustawa i Statut,
  - 2) tryb zwoływania i obradowania organów Spółdzielni, o których mowa w § 23 ust.1 pkt 2 i 3 oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

## Rozdział 1. Walne Zgromadzenie

### § 24

1. Walne Zgromadzenie Spółdzielni jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. skreśla się
3. skreśla się
4. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
5. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych, a osoby prawne - przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka.
6. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
7. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym zaproszeni goście.

### § 25

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia Spółdzielni należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu po-lustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej. Przepisu niniejszego punktu nie stosuje się do ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokali oraz domów jednorodzinnych,

- 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, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
- 10) uchwalanie zmian Statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku spółdzielni mieszkaniowych oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) uchwalanie regulaminu obrad Rady Nadzorczej,
- 13) decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym i zasad gospodarki finansowej tych osiedli,
- 14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

## § 26

1. Walne Zgromadzenie Zarząd zwołuje raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrotowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej jednej dziesiątej członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadkach wskazanych w ust. 3 stosuje się odpowiednio art. 8<sup>3</sup> ust.5 ustawy.

## § 27

O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie przez umieszczenie stosownych ogłoszeń w budynkach Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni co najmniej 21 dni przed terminem. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą ujęte w porządku obrad i z którymi członek ma prawo się zapoznać.

## § 28

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i sposób określony w paragrafie poprzedzającym. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania wszystkich uchwał w sprawach należących do wyłącznej jego właściwości bez względu na liczbę obecnych na nim członków.  
Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów i odwołania członków organów Spółdzielni, gdy Statut takie wybory przewiduje.
5. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu.
6. Warunek, o którym mowa w ust.5 uznaje się za spełniony również w przypadku gdy na zebranie Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków.
7. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu oddzielnie w sposób jawny. Na wniosek członka Spółdzielni – uczestnika Walnego Zgromadzenia w sprawie przeprowadzenia głosowania w sposób tajny, prowadzący Walne Zgromadzenie poddaje niniejszy wniosek pod głosowanie, wniosek przechodzi większością 3/4 głosów. Członek Zarządu otrzymuje absolutorium po uzyskaniu co najmniej 50% głosów.

## § 29

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami Statutu i na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.

## § 30

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez niego członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie: przewodniczący i sekretarz.
3. Spośród członków Spółdzielni podczas Walnego Zgromadzenia wybiera się w głosowaniu jawnym, następujące komisje:
  - 1) Komisja mandatowo-skrutacyjna w składzie 3 osób.

Do zadań Komisji należy:

    - a) sprawdzenie kompletności list obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych i fizycznych oraz przedstawicieli osób pozbawionych zdolności do czynności prawnych,
    - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania uchwał,
    - c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia obliczeń wyników głosowania i podania tych wyników przewodniczącemu oraz wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowań.
  - 2) Komisja wnioskowa w składzie 2 osób, do której należy przyjęcie i uprządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad.
  - 3) Inne komisje w miarę potrzeby.
4. Komisje wybierają ze swojego grona przewodniczącego i sekretarza.
5. Komisje sporządzają protokół ze swojej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
6. Przewodniczący komisji składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
7. Protokoły komisji przekazywane są prezydium Walnego Zgromadzenia.

## § 31

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.
2. Członkom Rady Nadzorczej i Zarządu, głos może być udzielony poza kolejnością.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekroczyć 5 minut.

4. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź.
5. W sprawach formalnych przewodniczący Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
  - 1) sposobu głosowania,
  - 2) zakończenia dyskusji,
  - 3) głosowania bez dyskusji,
  - 4) zamknięcia listy mówców,
  - 5) zarządzenia przerwy.
6. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym.

### **§ 32**

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeżeli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami.
3. Każda uchwała poddana głosowaniu powinna mieć nadany numer kolejny datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta. Uchwałę podpisują przewodniczący i sekretarz.

### **§ 33**

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od dnia odbycia Zgromadzenia. Protokół ten wraz z dokumentami komisji mandatowo- skrutacyjnej i wnioskowej przechowuje Zarząd.
3. skreśla się



## § 34

Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się większość członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, chyba że statut stanowi inaczej.

## § 35

1. Obliczanie głosów Walnego Zgromadzenia dokonuje powołana przez to Zgromadzenie komisja skrutacyjna.
2. skreśla się
3. skreśla się
4. skreśla się
5. skreśla się

## § 36

Skreślony

## § 37

1. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia jest jawny, dla członków Spółdzielni.
2. Protokół przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej 10 lat.

## **Rozdział 2. Rada Nadzorcza**

### § 38

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

### § 39

1. Rada Nadzorcza składa się z 11 członków, wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

## § 40

Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.

## § 41

1. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni w terminie 15 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
2. Każdy z kandydatów winien mieć poparcie co najmniej 10 członków.
3. Zgłaszanie kandydatów odbywa się na piśmie z podaniem:
  - 1) imienia, nazwiska i adresu kandydata,
  - 2) imienia, nazwiska i adresu osób zgłaszających,
  - 3) oświadczenia kandydata o wyrażeniu zgody na kandydowanie oraz o spełnieniu wymogów przewidzianych w statucie jakie winien spełniać kandydat do Rady Nadzorczej.
4. Zarząd sporządza alfabetyczną listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy spełniają wymogi opisane w ust. 3.
5. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych na Walnym Zgromadzeniu.
6. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów na których nie głosuje przy zachowaniu zasady, że na karcie wyborczej nie może zostać więcej nazwisk nieskreślonych niż miejsc w Radzie Nadzorczej.
7. Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
8. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów powodujących przekroczenie liczby członków Rady Nadzorczej określonej w Statucie, prezydium Walnego Zgromadzenia dokonuje losowania i na tę okoliczność sporządza protokół.

## § 42

Jeśli w wyniku zgłoszenia kandydatów oraz przeprowadzonych wyborów, liczba wybranych członków Rady Nadzorczej będzie mniejsza od określonej w § 39 ust. 1 na następnym Walnym Zgromadzeniu przeprowadza się wybory uzupełniające, ale tylko do końca kadencji Rady Nadzorczej.

### **§ 43**

1. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach bez względu na ich ilość w formie miesięcznego ryczału w wysokości 20 % minimalnego wynagrodzenia za pracę. Dla przewodniczącego Rady Nadzorczej jest to odpowiednio 25 % minimalnego wynagrodzenia za pracę.
2. Przewodniczący Rady Nadzorczej może pozbawić innego członka Rady ryczału, o którym mowa w ust. 1 jeśli nie uczestniczy w posiedzeniach Rady, a jego nieobecność jest nieusprawiedliwiona.

### **§ 44**

Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym została wybrana, do odbycia Walnego Zgromadzenia po 3 latach od wyborów.

### **§ 45**

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
- 2) zrzeczenia się mandatu,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.

### **§ 46**

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru - do końca kadencji Rady Nadzorczej - innego członka Rady Nadzorczej.

### **§ 47**

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy :
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez :
    - a) badanie okresowych sprawozdań 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 jej członków,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych 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 dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 9) uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 10) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,
- 11) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
- 12) uchwalanie regulaminu użytkowania lokali oraz porządku domowego,
- 13) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale,
- 14) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
- 15) skreśla się,
- 16) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego zastępców,
- 17) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność,
- 18) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
- 19) uchwalanie regulaminów określających zasady wnoszenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz rozliczania kosztów budowy lokali,

- 20) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń pokontrolnych,
  - 21) podejmowanie uchwał w sprawie wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
  3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

## **§ 48**

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

## **§ 49**

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, oraz inni zaproszeni goście.

## **§ 50**

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: Przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest koordynowanie działalności Rady i komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.

## **§ 51**

Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.

## **§ 52**

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

### **Rozdział 3. Zarząd**

## **§ 53**

1. Zarząd składa się z 2 osób, w tym z prezesa i jego zastępcy wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać wykształcenie wyższe magisterskie techniczne, ekonomiczne lub prawnicze i umiejętność kierowania i organizowania pracy oraz 5 - letni staż pracy na stanowisku kierowniczym.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy - w zależności od powierzonego stanowiska - na podstawie powołania albo umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

## **§ 54**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastreżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:

- 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia właścicieli lokali w poczet członków Spółdzielni oraz zawieranie umów dotyczących budowy lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
  - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
  - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 8) udzielanie pełnomocnictw,
  - 9) współdziałanie z organami władzy samorządowej i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

## **§ 55**

1. Zarząd Spółdzielni, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, może powołać na stanowisko kierownika (jego zastępcy) bieżącej działalności gospodarczej jednego z członków Zarządu lub inną osobę. Osoba kierująca bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu Pracy.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu z wyłączeniem spraw wymienionych w § 54 ust. 2 pkt.1,2,5,6,7 i 8.
3. Postanowienia ust. 1 i 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

## **§ 56**

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.

2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **§ 57**

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

## **§ 58**

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 szczególnych.

## **Dział IV. Prawa do lokali**

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

## **§ 59**

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu



mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
5. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego uprawnia członka Spółdzielni do używania lokalu przez niego i osoby z nim zamieszkujące przez czas nieoznaczony oraz oddania go w najem lub bezpłatne używanie na warunkach określonych w niniejszym Statucie i przepisach prawa.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

## **§ 60**

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

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,

- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie lokalu, o prawo do którego członek się ubiega, w tym jego powierzchnię rozkład i położenie.
- 5) określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego oraz terminu jego wpłaty,
- 6) przewidywany termin oddania lokalu do używania członkowi,
- 7) inne postanowienia ustalone przez strony.

## **§ 61**

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

## **§ 62**

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa byli małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, byli małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust.1 ustawy.
2. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
3. Przepis ust. 2 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

## **§ 63**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.

2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Do zachowania roszczenia, o którym mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem.
4. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

## § 64

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym paragrafie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
4. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

## § 65

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16<sup>1</sup> ustawy, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
2. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu i przystąpienie do grona członków Spółdzielni.
3. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
  - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16<sup>1</sup> ustawy,
  - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
4. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego 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.
5. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust.1, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
7. W przypadku, o którym mowa w ust. 6, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:

- 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
  - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi piśmenną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
8. Z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust.1 ustawy, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu, jak również pozostałe wierzytelności przysługujące Spółdzielni od osoby uprawnionej.
9. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wymagany wkład mieszkaniowy oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

## **§ 66**

Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

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

### **§ 67**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.

## § 68

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

## § 69

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

## § 70

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu poprzez ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu, która nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu, po potrąceniu należności wymienionych w art. 17<sup>11</sup> ust. 2 ustawy oraz z tytułu obciążenia hipoteką, jak również inne wierzytelności przysługujące Spółdzielni od osoby uprawnionej. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

## § 71

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

## § 72

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

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

## § 73

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,

- 5) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego oraz terminu jego wpłaty,
  - 6) przewidywany termin oddania lokalu do użytkowania,
  - 7) inne postanowienia ustalone przez strony.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
  3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

## § 74

1. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu, powstaje ekspektatywa własności czyli roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Ekspektatywa własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.

## § 75

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Członek Spółdzielni może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy Spółdzielnia, z przyczyn leżących po jej stronie, nie dotrzymała warunków umowy, o której mowa w § 73 ust.1.
4. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.



## § 76

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 73 ust.1, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 73 ust.1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

## § 77

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

## **Rozdział 4. Najem lokali**

### § 78

1. Najemcami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży mogą być osoby fizyczne i prawne również nie będące członkami Spółdzielni.
2. Wyboru najemców lokali dokonuje Zarząd, który w imieniu Spółdzielni podpisuje umowę najmu.
3. Warunki najmu danego lokalu określa umowa zawarta pomiędzy Spółdzielnią i najemcą oraz przepisy kodeksu cywilnego.

### § 79

Najemcy lokalu stanowiącego własność Spółdzielni nie przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków i o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, za wyjątkiem sytuacji przewidzianych ustawą.

## **Rozdział 5. Obowiązek opróżnienia lokalu**

### **§ 80**

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.

## **Dział V. Opłaty eksploatacyjne za używanie lokali**

### **§ 81**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w

określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczenie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy.

5. Członkowie Spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.
6. 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. 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, oświatowej i kulturalnej.

## **§ 82**

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 81 ustalona jest na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przewidzianych do poniesienia w danym roku kalendarzowym.
2. Szczegółowe zasady dotyczące ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.

## **§ 83**

1. Opłaty, o których mowa w § 81 wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat zależnych Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby obowiązane do ich uiszczenia co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków i odpadów komunalnych Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby

obowiązane do ich uiszczania co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

4. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. W przypadkach indywidualnie uzasadnionych Zarząd może odstąpić od naliczania i pobierania odsetek.
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.
6. Członkowie Spółdzielni nie mogą potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.
7. Za opłaty, o których mowa w § 81 odpowiadają solidarnie osoby zamieszkujące w lokalu, zgodnie z zasadami określonymi w art. 4 ust. 6 i 6<sup>1</sup> ustawy.
8. W przypadku wystąpienia nadwyżki w wyniku rozliczenia rzeczywistych kosztów i wniesionych zaliczek na poczet opłat bieżących w danym lokalu, w pierwszej kolejności jest ona przeznaczana na pokrycie odsetek za nieterminowe płatności w okresie poprzedzającym wystąpienie nadwyżki, w drugiej kolejności pokrywa ona zaległości w innych opłatach bieżących związanych z lokalem, następnie może zostać przeznaczona na pokrycie należności, które wystąpią w danym miesiącu i miesiącach następnych. Na żądanie uprawnionego nadwyżka jest mu wypłacana w wysokości pomniejszonej o kwotę należną Spółdzielni z tytułu opłat już wymagalnych.

## **Dział VI. Przenoszenie własności lokali**

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

#### **§ 84**

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

- 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat,
  - 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.
2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust.1, oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

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

### **§ 85**

1. Na pisemne żądanie osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nią umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią:
  - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat.
2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust.1, oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

## **Dział VII. Gospodarka Spółdzielni**

### **§ 86**

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

## **§ 87**

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

## **§ 88**

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania finansowe zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określają zakładowy plan kont i polityka rachunkowości zatwierdzone przez Zarząd. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

## **§ 89**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi bezwynikowo.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat tej nieruchomości rozliczana jest zgodnie z zasadą, o której mowa w § 82 ust.3.
3. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali mieszkalnych a przedpłatami na centralne ogrzewanie podlega indywidualnemu rozliczaniu między Spółdzielnią a użytkownikami mieszkań, po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Rozliczenie, o którym mowa wyżej dokonywane jest odrębnie dla każdego budynku mieszkalnego.

## **§ 90**

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 4) fundusz remontowy,
  - 5) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 pkt 3 i 4 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą. Regulamin funduszu świadczeń socjalnych uchwała Zarząd.

3. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach. Ewidencja i rozliczenie uwzględniają wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

## **§ 91**

1. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia i może być przeznaczona na:
  - 1) fundusz zasobowy,
  - 2) zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych,
  - 3) sfinansowanie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków,
  - 4) działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

## **Dział VIII. Przepisy końcowe**

## **§ 92**

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem Spółdzielnię obowiązują inne akty prawne dotyczące działalności spółdzielni mieszkaniowych.

## **§ 93**

Postanowienia niniejszego Statutu obowiązują z dniem jego zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

## **§ 94**

Członkowie Rady Nadzorczej powołani na mocy dotychczasowego Statutu zachowują swoje uprawnienia do czasu upływu kadencji.

## Spis treści

|   |    |
|---|----|
| Dział I . Przepisy wstępne .....  | 1  |
| Dział II. Członkowie .....  | 3  |
| Rozdział 1. Powstanie i ustanie członkostwa .....                       | 3  |
| Rozdział 2. Prawa i obowiązki członków .....                            | 6  |
| Rozdział 3. Wnioski członków .....                                      | 9  |
| Rozdział 4. Wkłady .....  | 10 |
| Dział III. Organy Spółdzielni .....                                     | 11 |
| Rozdział 1. Walne Zgromadzenie .....                                    | 12 |
| Rozdział 2. Rada Nadzorcza .....  | 17 |
| Rozdział 3. Zarząd .....  | 22 |
| Dział IV. Prawa do lokali .....   | 24 |
| Rozdział 1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego ..... | 24 |
| Rozdział 2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu .....             | 29 |
| Rozdział 3. Odrębna własność lokalu .....                               | 31 |
| Rozdział 4. Najem lokali.....   | 33 |
| Rozdział 5. Obowiązek opróżnienia lokalu .....                          | 34 |
| Dział V. Opłaty eksploatacyjne za używanie lokali .....                 | 34 |
| Dział VI. Przenoszenie własności lokali .....                           | 36 |
| Rozdział 1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego ..... | 36 |
| Rozdział 2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu .....             | 37 |
| Dział VII. Gospodarka Spółdzielni .....                                 | 37 |
| Dział VIII. Przepisy końcowe .....                                      | 39 |

Niniejszy Statut został uchwalony przez  
Walne Zgromadzenie odbyte w częściach  
w dniach 13 i 14.06.2022r. Uchwałą Nr 6/2022  
i zarejestrowany w dniu 21.10.2022r.  
przez Sąd Rejonowy Poznań Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu  
IX Wydział Gospodarczy KRS.