

# STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "STROP"

## I. CZĘŚĆ OGÓLNA

### DZIAŁ I - PRZEPISY WSTĘPNE.

#### § 1

Spółdzielnia Mieszkaniowa „STROP”, używająca także skrótu nazwy SM „STROP” - zwana dalej „Spółdzielnią” jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym.

#### § 2

Siedzibą Spółdzielni jest miasto stołeczne Warszawa.

#### § 3

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.

#### § 3a

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
- 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- 5) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,

2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2) skreślony,
- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 4) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym

przeznaczeniu, budowanie lub nabywanie domków jednorodzinnych w celu ich sprzedaży,

- 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub nabytym na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mieniem członków,
  - 7) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem, w tym z współwłaścicielami, tej nieruchomości.
3. Ponadto dla realizacji celu działania, o którym mowa w § 3, Spółdzielnia może:
- 1) nabywać potrzebne jej tereny na własność lub przejmować w użytkowanie wieczyste,
  - 2) budować lub nabywać domy mieszkalne, urządzenia pomocnicze i gospodarcze oraz lokale użytkowe, w tym garaże i miejsca postojowe w wielostanowiskowych lokalach garażowych,
  - 3) prowadzić gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi oraz zarządzać majątkiem własnym i domami mieszkalnymi przejętymi w administrację,
  - 4) podejmować inną działalność zmierzającą do uczestniczenia w wolnym obrocie mieszkaniowym,
  - 5) w ramach prowadzonej działalności Spółdzielnia może zbywać nieruchomości lub inne wyodrębnione jednostki organizacyjne,
  - 6) wydzierżawiać członkom lub innym osobom grunty,
  - 7) sprzedawać mieszkania odzyskane przez Spółdzielnię (wolne w sensie prawnym),
  - 8) wspierać inicjatywy społeczne członków, propagować wśród członków zasady estetyki i kultury współżycia społecznego,
  - 9) prowadzić działalność usługową, a w szczególności:
    - a) zapewnić nadzór techniczny i inwestorski przy budowie domów mieszkalnych i budynków użytkowych,
    - b) prowadzić inne sprawy związane z organizowaniem budowy domów dla członków,
    - c) pełnić rolę inwestora zastępczego przy realizacji obiektów budowlanych.

#### § 4

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie:

- 1) ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze, zwana dalej „prawem spółdzielczym”,
- 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwana dalej „ustawą”,
- 3) innych ustaw,
- 4) niniejszego Statutu, zwanego dalej „statutem” i uchwalonych na jego podstawie regulaminów.

#### § 5

Spółdzielnia może zakładać związki rewizyjne albo przystępować do istniejących związków rewizyjnych lub innych związków spółdzielczych.

## § 6

1. Spółdzielnia współpracuje na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami gospodarczymi i społecznymi. W szczególności Spółdzielnia może zawiązywać lub przystępować do spółdzielni osób prawnych, spółek prawa handlowego a także zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami mieszkalnymi.
2. Spółdzielnia współpracuje z organami samorządowymi oraz instytucjami i organizacjami, które mogą ułatwić uzyskanie innego mieszkania w razie wygaśnięcia prawa do lokalu mieszkalnego (eksmisja), a w szczególności bezzwłocznie dokonuje rozliczenia zobowiązań i wypłaty należności.

## **DZIAŁ II - CZŁONKOWIE**

### **Rozdział I. Powstanie i ustanie członkostwa**

## § 7

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, której przysługuje:
  - a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
  - b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - c) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 3<sup>2</sup> pkt 5 i 6 ustawy;
  - d) 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 przysługuje 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.
4. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.”

## § 8

Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

1. nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem ust. 5 i 6;
2. nabycia ekspektatywy własności;
3. zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
4. zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu;
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 ust. 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.
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. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. 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 i siedzibę oraz adres i 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. Właściciele lokali w poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd w formie uchwały.
5. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu, lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

### **§ 12**

1. Uchwała o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie, najpóźniej w ciągu dwóch tygodni od daty podjęcia uchwały.

2. W przypadku podjęcia uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków, w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu dwóch tygodni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

3. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.

### § 13

Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- 4) 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 II. 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 oraz żądania ich rozpatrzenia,
  - 3/ prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu,
  - 4/ prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 5/ prawo otrzymania na żądanie odpisu obowiązującego statutu i wydanych na podstawie tego statutu regulaminów – nieodpłatnie,
  - 6/ prawo zaznajamiania się z protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z uchwałami i protokołami organów Spółdzielni, z wyjątkiem spraw indywidualnych członków,
  - 7/ prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi; koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie; wysokość opłat za odpisy i kopie ustala Rada Nadzorcza,
  - 8/ prawo do zaskarżania do sądu uchwał organów Spółdzielni z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
  - 9/ prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w statucie,
  - 10/ prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni oraz uczestniczenia w pożytkach i innych przychodach z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni,
  - 11/ prawo ubiegania się o ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w trybie określonym statutem Spółdzielni,
  - 12/ prawo ubiegania się o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu – użytkowego czy garażu, przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
  - 13/ prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat za korzystanie z lokali w zasobach Spółdzielni,
  - 14/ prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta w Walnym Zgromadzeniu. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu,
  - 15/ prawo zgłaszania projektów uchwał (popartych przez co najmniej 10 członków) żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia – w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego

Zgromadzenia,

16/ prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia,

17/ prawo do wskazania Spółdzielni w pisemnym oświadczeniu osoby, której Spółdzielnia winna wypłacić udziały po śmierci członka.

**3.** Statut Spółdzielni i regulaminy umieszcza się na stronie internetowej Spółdzielni. Uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni umieszcza na swojej stronie internetowej w sposób umożliwiający dostęp do nich jedynie członkom Spółdzielni.

Uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni będą umieszczane na stronie internetowej bez danych osobowych członków Spółdzielni lub stanowiących tajemnicę handlową.

**4.** Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

**5.** 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.

**6.** Osoby prawne będące członkami Spółdzielni działają zgodnie z przepisami określającymi sposób ich reprezentacji.

## § 18

**1.** Członek Spółdzielni jest obowiązany:

1/ przestrzegać przepisy prawa, postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni oraz zasad współżycia społecznego (dobrych obyczajów),

2/ wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,

3/ uiszczać terminowo opłaty związane z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych i stanowiących mienie Spółdzielni, zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą,

4/ spłacać kredyt zaciągnięty na budowę w wysokości przypadającej na jego lokal,

5/ zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w rejestrze członkowskim,

6/ korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz utrzymywać go w należytych stanie,

7/ zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu, jeżeli zmiana ta ma wpływ na wysokość opłat ponoszonych na rzecz Spółdzielni,

8/ zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w

- umowie o ustanowieniu prawa do lokalu (przydziale),
- 9/ przestrzegać regulaminu porządku domowego,
  - 10/ korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym,
  - 11/ dbać o dobro Spółdzielni, szanować i chronić wspólne mienie,
  - 12/ niezwłocznie udostępnić osobie upoważnionej lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody,
  - 13/ udostępnić osobie upoważnionej lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
  - 14/ udostępnić osobie upoważnionej lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
  - 15/ udostępnić osobie upoważnionej lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
  - 16/ do uzyskania zgody Spółdzielni na wykonanie w lokalu zmian aranżacyjnych połączonych ze zmianami w układzie funkcjonalnym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi,
  - 17/ 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.

**§ 18a**  
skreślony

**§ 19**  
skreślony

**§ 19a**  
skreślony

**§ 19b**  
skreślony

**§ 20**  
skreślony

### **DZIAŁ III - WPISOWE I UDZIAŁY.**

#### **§ 21**

1. Od dnia 09 września 2017 roku nie deklaruje się, ani nie wpłaca wpisowego i udziałów określonych w art. 16 ustawy Prawo spółdzielcze.
2. Członek, który dokonał wpłaty udziałów, nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
3. Członek, który wpłacił udziały może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.

4. W razie ustania członkostwa, członków, którzy wpłacili udziały, Spółdzielnia zwraca udziały byłemu członkowi lub osobie przez niego wskazanej.
5. Udziały zwracane są w wysokości nominalnej. Rozliczenie z byłym członkiem lub osobami uprawnionymi z tytułu udziałów dokonywane jest na dzień ustania członkostwa.
6. Zwrot kwot wpłaconych na udziały następuje na żądanie byłego członka lub osób uprawnionych, jednakże nie wcześniej niż w terminie 14 dni od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo i pod warunkiem, że udziały te nie zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.
7. Nie podjęte udziały przez byłego członka lub osoby uprawnione w ciągu 3 lat od daty ustania członkostwa zwiększają fundusz zasobowy Spółdzielni.

## **DZIAŁ IV - ORGANY SPÓŁDZIELNI.**

### **§ 22**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1/ Walne Zgromadzenie,
  - 2/ Rada Nadzorcza,
  - 3/ Zarząd,
  - 4/ zebrania mieszkańców,
  - 5/ rady osiedli/rady nieruchomości.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2, 3 i 5 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów, za wyjątkiem rady osiedla, która składa się z przedstawicieli rad nieruchomości wybranych przez zebrania mieszkańców w proporcjach ustalonych przez Radę Nadzorczą, w decyzji podjętej w trybie § 50 ust. 3 Statutu.  
Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Członek – osoba fizyczna nie posiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni.
4. Kandydaci do Rady Nadzorczej i Zarządu przed umieszczeniem ich na karcie wyborczej składają oświadczenie (pisemnie lub do protokołu), iż nie naruszają zakazu konkurencji, o którym mowa w § 47 statutu.
5. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów. 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 Spółdzielni, zarządza się wybory uzupełniające między tymi osobami według w/w zasad.
6. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się głosy oddane za wyborem (uchwałą), głosy oddane przeciw wyborowi (uchwale) i głosy wstrzymujące się od głosowania, z zastrzeżeniem, że uchwałą 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.
7. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki

podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydane na podstawie Statutu.

### § 23

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

### § 24

1. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście bądź przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnictwo powinno zawierać co najmniej:

- 1) imię i nazwisko członka, numer w rejestrze członków oraz numer i serię dowodu osobistego lub numer innego dokumentu tożsamości ze zdjęciem członka,
- 2) adres i rodzaj prawa do lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego członkowi przysługuje lub będzie przysługiwać prawo,
- 3) imię i nazwisko pełnomocnika, jego adres zamieszkania oraz numer i serię dowodu osobistego lub numer innego dokumentu tożsamości ze zdjęciem,
- 4) datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka.

1<sup>1</sup>. W każdym głosowaniu każdy członek ma jeden głos.

2. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.

3. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych.

Pełnomocnik ten nie może kandydować na członka Rady Nadzorczej lub Zarządu.

4. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

### § 25

Do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia należy:

- 1/ uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i kulturalnej Spółdzielni,
- 2/ rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdania finansowego oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu,
- 3/ udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4/ rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionej oceny polustracyjnej z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5/ podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 6/ oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągać,
- 7/ podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu,

- 8/ podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału albo jej likwidacji,
- 9/ rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w I instancji,
- 10/ podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy celowych,
- 11/ uchwalanie zmian Statutu,
- 12/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku rewizyjnego lub wystąpienia z niego,
- 13/ udzielanie upoważnienia Zarządowi do działań mających na celu założenie związku rewizyjnego lub innego związku,
- 14/ wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 15/ uchwalanie regulaminów: Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
- 16/ wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 17/ podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.

## § 26

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku, w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zobowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1/ Rady Nadzorczej,
  - 2/ przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne Zgromadzenie w przypadkach określonych w ust. 3 zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni zwołuje je związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczości o zwołanie Walnego Zgromadzenia.
7. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia ustala Zarząd Spółdzielni w konsultacji z Radą Nadzorczą.
8. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem na piśmie, co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

## § 27

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, zawiadamiani są pisemnie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia:

- członkowie Spółdzielni,
- związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- Krajowa Rada Spółdzielcza.

2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

3. skreślony

4. Zawiadomienie doręcza się poprzez: wywieszenie na tablicach ogłoszeniowych oraz wrzucenie do skrzynek pocztowych (odbiorczych) znajdujących się w budynkach. Dodatkowo zawiadomienie przekazywane jest pocztą elektroniczną w przypadku przekazania przez członka Spółdzielni adresu poczty elektronicznej bądź na wskazany w dokumentach członkowskich adres do korespondencji, za pośrednictwem poczty listem zwykłym.

Niezależnie od powyższego doręczenia, Spółdzielnia umieszcza zawiadomienie na tablicy ogłoszeń umieszczonej w biurze Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

### **§ 27a**

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie.

Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, wraz z uaktualnionym porządkiem obrad, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, a także umieszczane na portalu lokatorskim udostępnionym członkom Spółdzielni.

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.

Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

3. skreślony

4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

6. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

### **§ 28**

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 27 i 27a statutu. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad. Po każdym punkcie

porządku obrad możliwa jest dyskusja w zakresie tego punktu porządku obrad.

**2.** Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

**3.** Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do Rady Nadzorczej Spółdzielni i odwołania członków tego organu.

**4.** Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.

Większość kwalifikowana wymagana jest:

a) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu,

b) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,

c) 3/4 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.

**5.** W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, uchwała podejmowana jest w głosowaniu członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

## § 29

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

**2.** Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna. O tym czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie członka może zdecydować wyłącznie sąd, w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.

**3.** Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.

**4.** Jeżeli Zarząd wytacza powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.

**5.** Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

**6.** Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 5 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.

**7.** Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

## § 30

**1.** Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.

2. Walne Zgromadzenie wybiera spośród obecnych członków Spółdzielni prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

3. Po rozpoczęciu obrad Walnego Zgromadzenia Przewodniczący lub osoba przez niego upoważniona odczytuje listę udzielonych pełnomocnictw.

#### **§ 30a**

skreślony

#### **§ 30b**

skreślony

#### **§ 30c**

skreślony

#### **§ 30d**

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwane Walnego Zgromadzenia nie dłuższy niż 21 dni.

2. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwane Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, na co najmniej 14 dni przed dniem odbycia przerwane Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 31**

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.

2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.

3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.

4. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

5. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

#### **§ 31<sup>1</sup>**

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Decyzję o zamknięciu listy kandydatów podejmuje Walne Zgromadzenie przez głosowanie jawne, zarządzane przez przewodniczącego obrad.

2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni.

3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią przez członka Rady

Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.

**4.** Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

**5.** Przed przystąpieniem do zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej, Walne Zgromadzenie ustala liczbę członków Rady Nadzorczej.

**6.** Kandydaci na członków Rady Nadzorczej mogą być zgłaszani do Komisji Wyborczej lub prezydium Walnego Zgromadzenia w terminie wyznaczonym przez przewodniczącego obrad – po dokonaniu oceny sprawozdania Rady Nadzorczej.

Kandydatury zgłasza się z podaniem:

- imienia i nazwiska kandydata
- nieruchomości, którą kandydat ma reprezentować w Radzie Nadzorczej
- imienia i nazwiska osoby zgłaszającej.

**7.** Kandydaci na członków Rady Nadzorczej składają na Walnym Zgromadzeniu zgodę na kandydowanie oraz oświadczenie o:

- nie zatrudnieniu w Spółdzielni,
- nie prowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
- nie pozostawaniu w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
- wywiązywaniu się z zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni.

**8.** Członkowie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.

**9.** Wybory członków do Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których umieszczane są nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.

**10.** Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.

**11.** Głos jest nieważny jeżeli:

- a) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista zgłoszonych kandydatów,
- b) karta wyborcza jest przekreślona,
- c) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.

**12.** Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.

**13.** Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.

**14.** Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w statucie Spółdzielni.

**15.** W przypadku uzyskania przez kandydatów z tej samej nieruchomości równej liczby głosów mandat obsadza się w drodze wyborów uzupełniających.

## § 31<sup>2</sup>

Wyboru delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości dokonuje się w głosowaniu jawnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów, zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu.

**§ 31<sup>3</sup>**

Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób tajny. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

**§ 31<sup>4</sup>**

skreślony

**§ 32**

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

**§ 33**

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni, z zachowaniem zasady, że daną nieruchomość reprezentuje nie więcej niż jeden przedstawiciel.
2. Rada Nadzorcza składa się z 11 do 15 członków Spółdzielni i sprawuje swoją funkcję społecznie.
3. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata.

**§ 34**

skreślony

**§ 35**

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa po upływie kadencji, na którą został wybrany. Ustępujący członkowie Rady mogą być wybierani ponownie.

Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1/ odwołania większością dwóch trzecich głosów przez organ dokonujący wyboru,
- 2/ zrzeczenia się mandatu,
- 3/ odwołania pełnomocnictwa przez osobę prawną,
- 4/ ustania członkostwa w Spółdzielni.

**§ 36**

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który mandat utracił przed upływem kadencji najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru innego członka.

Kadencja wybranego w tym trybie członka Rady Nadzorczej upływa z końcem kadencji członka, który mandat utracił.

**§ 37**

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1/ uchwalanie rocznych planów finansowych i wysokości opłat dla lokali, garaży i miejsc postojowych będących w zasobach Spółdzielni,
- 2/ nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
  - a) badanie okresowych sprawozdań,
  - b) badanie sprawozdania finansowego poprzez zlecenie jego wykonania, ocenę i skierowanie do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie,

- c) zatwierdzanie, przedkładanych przez Zarząd, założeń realizacyjnych rozpoczynanych inwestycji, dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
  - d) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
- 3/ uchwalanie sposobu przeznaczenia pożytków i przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni,
  - 4/ wybór podmiotu do badania sprawozdania finansowego, stosownie do przepisów ustawy o rachunkowości,
  - 5/ wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa i Wiceprezesów,
  - 5a/ odwołanie członków Zarządu w przypadku nie udzielenia absolutorium,
  - 6/ zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni, wraz z regulaminem organizacyjnym,
  - 7/ podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążania nieruchomości,
  - 8/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
  - 9/ rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 10/ składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających wyniki kontroli i ocenę sprawozdania finansowego,
  - 11/ podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu. Spółdzielnię przy tych czynnościach reprezentuje dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
  - 12/ ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
  - 13/ podejmowanie uchwał w sprawie wniosku o licytację lokalu w trybie art. 17<sup>10</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 14/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie,
  - 15/ opiniowanie projektów aktów normatywnych przedkładanych Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia, uchwalanie regulaminów i zasad regulujących stosunki między członkami a Spółdzielnią w zakresie niezastrzeżonym do kompetencji Walnego Zgromadzenia,
  - 16/ podejmowanie uchwał w sprawie zaciągania kredytów i zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości dla potrzeb, której przeznaczone będą środki finansowe z tego kredytu,
  - 17/ współdziałanie z radami osiedli/radami nieruchomości w zakresie ich działalności nadzorczo-kontrolnej, konsultowanie z radami osiedli sposobu rozwiązywania problemów istotnych dla poszczególnych osiedli, a będących przedmiotem decyzji Rady Nadzorczej, zgodnie z jej statutowymi kompetencjami,
  - 18/ rozpatrywanie zgłoszonych skarg i wniosków, dotyczących działalności rad osiedli/rad nieruchomości,
  - 19/ uchylenie uchwał rad osiedli/rad nieruchomości niezgodnych z przepisami prawa, Statutu oraz uchwałami Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,

- 20/ rozpatrywanie opinii i wniosków zgłaszanych w sprawach Spółdzielni przez zebrania mieszkańców i rady osiedli/rady nieruchomości,
- 21/ uchwalanie regulaminów określających szczegółowo sposoby i zasady funkcjonowania poszczególnych działalności Spółdzielni, w tym:
- regulaminu Zarządu,
  - regulaminu zebrania mieszkańców,
  - regulaminu rady osiedla/rady nieruchomości,
  - regulaminu gospodarki finansowej,
  - regulaminu przyjmowania członków, sprzedaży i zamiany mieszkań,
  - regulaminów organizowania wszelkich przetargów przeprowadzanych przez Spółdzielnię,
  - regulaminu ramowych zasad rozliczania kosztów inwestycji Spółdzielni i ustalania wartości początkowej - wkładów budowlanych lokali,
  - regulaminu rozliczeń finansowych Spółdzielni z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w budynkach eksploatowanych,
  - regulaminu funduszu remontowego Spółdzielni,
  - regulaminu podziału obowiązków pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikami lokali w zakresie remontów oraz robót konserwacyjnych w Spółdzielni,
  - regulaminu używania lokali i zasad porządku domowego w Spółdzielni,
  - regulaminu szczegółowych zasad rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości i ustalania wysokości opłat za używanie lokale w Spółdzielni,
  - regulaminu szczegółowych zasad indywidualnego rozliczania kosztów zużycia energii na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody w Spółdzielni,
  - regulaminu szczegółowych zasad rozliczania kosztów zużycia zimnej wody o odprowadzania ścieków w Spółdzielni,
  - uchwalanie innych regulaminów w razie potrzeby.

### § 38

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje i prowadzi jej przewodniczący lub jego zastępca.
2. Pierwsze posiedzenie nowowybranej Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia, w ciągu 7 dni po dokonaniu jej wyboru, w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.  
Rada wybiera spośród siebie przewodniczącego, 2 (dwóch) zastępców i 2 (dwóch) sekretarzy.
3. Członek Rady Nadzorczej lub członek Zarządu mogą żądać zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej albo Zarządu, podając proponowany porządek obrad, lub podjęcia określonej uchwały na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
4. Jeżeli Przewodniczący Rady Nadzorczej albo Prezes Zarządu nie zwoła posiedzenia albo nie zarządzi głosowania na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość na dzień przypadający w terminie tygodnia od dnia otrzymania żądania, wnioskodawca może samodzielnie zwołać posiedzenie, podając jego datę i miejsce albo zarządzić głosowanie na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

### § 39

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele związku rewizyjnego oraz zaproszeni goście i eksperci.

### § 40

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępcy, sekretarze i przewodniczący stałych Komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie i koordynowanie pracy Rady Nadzorczej i komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.
3. Prezydium Rady nie posiada prawa podejmowania uchwał, chyba że uzyska stosowną delegację od Rady. Wypracowane stanowisko Prezydium przedstawia pod obrady plenarne Rady.

### § 41

1. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie ze swej działalności zawierające w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.

### § 42

1. Zawiadomienie o terminie posiedzenia Rady wraz z porządkiem dziennym i kompletem materiałów dotyczących spraw przewidzianych w porządku obrad posiedzenia (łącznie z projektami uchwał) doręcza się członkom Rady przynajmniej na 3 dni robocze przed wyznaczonym terminem.
2. Uchwały Rady są ważne, jeśli zostały podjęte przy udziale większości jej członków, w tym przewodniczącego lub jego zastępcy oraz sekretarza i były objęte porządkiem obrad.
3. Uchwała Rady Nadzorczej podejmowana w trybie, o którym mowa w § 38 ust. 3, może być podjęta, jeżeli wszyscy jej członkowie zostali prawidłowo zawiadomieni o posiedzeniu Rady albo głosowaniu na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała może być również wynikiem głosów częściowo oddanych na posiedzeniu, częściowo na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Przy obliczaniu kworum uwzględnia się członków Rady uczestniczących przez oddanie głosu na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
4. Członkowi Rady przysługuje prawo zgłoszenia zdania odrębnego (votum separatum) do każdego głosowania Rady, wraz z pisemnym uzasadnieniem dołączonym do protokołu posiedzenia w terminie 7 dni od dnia posiedzenia.
5. Szczegółowy tryb obradowania i inne sprawy organizacyjne określa regulamin Rady Nadzorczej uchwalany przez Walne Zgromadzenie.

### § 43

1. Członkowie Zarządu nie muszą być członkami Spółdzielni.
2. Zarząd składa się z dwóch lub trzech członków - Prezesa i jednego lub dwóch Wiceprezesów, wybranych na czas nieokreślony przez Radę Nadzorczą lub wyłonionych w drodze konkursu ogłoszonego przez Radę.  
Kandydaci powinni być obecni na posiedzeniu Rady, na którym ma być dokonany wybór.
3. Rada Nadzorcza może odwołać członka Zarządu w każdym czasie. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
4. Z członkami Zarządu, zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy - stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.

### § 44

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. 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. Osoba, o której mowa, kieruje bieżącą działalnością Spółdzielni z wyłączeniem spraw określonych w ust. 3 pkt 1,2,5,6,7 i 8. Postanowienia te nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania decyzji w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.
3. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie do właściwości innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1/ podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz zawierania umów o budowę lokali, umów o ustanawianie lokatorskich praw do lokali mieszkalnych bądź odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, a także zawieranie umów najmu lokali w Spółdzielni,
  - 2/ sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności Spółdzielni,
  - 3/ prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych, prawnych i finansowych,
  - 4/ zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 5/ poddanie Spółdzielni lustracji stosownie do postanowień art.91 ustawy i Statutu,
  - 6/ sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdania finansowego, przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 7/ zwoływanie zebrań mieszkańców i Walnego Zgromadzenia,
  - 8/ zaciąganie zobowiązań kredytowych i innych zobowiązań,
  - 9/ udzielanie pełnomocnictw,
  - 10/ współdziałanie z organami władzy i administracji lokalnej i innymi organami administracji oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
  - 11/ zawieranie umów o przeniesienie własności lokali,
  - 12/ określanie przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym

przeznaczeniu w nieruchomości Spółdzielni,

13/ zawieranie innych umów związanych z działalnością Spółdzielni.

4. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

5. Zarząd lub odpowiedni członek Zarządu, z zastrzeżeniem postanowień § 54 ust. 1<sup>1</sup>, obowiązany jest załatwiać sprawy bez zbędnej zwłoki. Dotyczy to w szczególności udzielania pisemnej odpowiedzi na pisma (w tym faksy i pocztę elektroniczną) otrzymane od członków Spółdzielni. Termin udzielenia pisemnej odpowiedzi nie może przekroczyć 1 miesiąca licząc od daty wpłynięcia pisma (w tym faksu i poczty elektronicznej) do Spółdzielni. Niedochowanie tego terminu będzie traktowane jak naruszenie obowiązków pracowniczych.

#### § 45

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

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

#### § 46

1. Oświadczenie woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych Spółdzielni składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik) - z zachowaniem ogólnie obowiązujących praw i obowiązków głównych księgowych.

2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 składa się przez podpisanie oświadczenia przez upoważnione osoby pod pieczęcią Spółdzielni.

3. Oświadczenia pisemne kierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu za potwierdzeniem odbioru albo jednemu z członków Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

4. 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. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

5. Pełnomocnictwa, o których mowa w ust. 4 nie mogą obejmować spraw wymienionych w § 44 ust. 3 pkt 1,3,4,5 i 6.

#### § 47

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka /członków/ Zarządu.

2. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących, z wyjątkiem głosowania w sprawie wyboru organów Spółdzielni.

3. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu.

4. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, określonego w ust. 3 i podjęcia przez Radę uchwały o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności, organ, który dokonał wyboru zawieszzonego członka Rady, powinien być zwołany w terminie 3 miesięcy. Powyższy organ rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady.

5. W skład Rady nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

6. Członek Zarządu i Rady odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba że nie ponosi winy.

7. Członek Zarządu i Rady, który:

- a) działa na szkodę Spółdzielni,
- b) nie zgłasza wniosku o upadłość Spółdzielni pomimo powstania warunków uzasadniających jej upadłość,
- c) nie poddaje Spółdzielni lustracji,
- d) nie udziela lub udziela niezgodnych ze stanem faktycznym wyjaśnień lustratorowi, nie dopuszcza go do pełnienia obowiązków lub nie przedkłada stosownych dokumentów,
- e) nie udostępnia członkom Spółdzielni protokołu lustracji,
- f) nie zwołuje Walnego Zgromadzenia,
- g) ogłasza dane nieprawdziwe albo przedstawia je organom spółdzielni, władzom państwowym, członkom spółdzielni lub lustratorowi

podlega karze, stosownie do przepisów ustawy Prawo spółdzielcze (Część IIa).

## § 48

1. W zebraniu mieszkańców uczestniczą członkowie posiadający tytuły prawne do lokali znajdujących się na terenie osiedla.

2. Zebrania mieszkańców zwołuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej raz w roku poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicach ogłoszeń w budynkach zlokalizowanych na terenie osiedla, przynajmniej na 14 dni przed datą zebrania, z podaniem terminu, miejsca i porządku obrad.

3. Zebranie mieszkańców może być zwołane na wniosek Rady Osiedla/Nieruchomości, na żądanie Rady Nadzorczej lub, co najmniej jednej piątej członków, o których mowa w ust. 1.

Wniosek w tej sprawie powinien być skierowany do Zarządu na piśmie, z podaniem celu zebrania. Zebranie mieszkańców należy zwołać w taki sposób, aby mogło się odbyć w ciągu 30 dni od dnia otrzymania wniosku.

4. Zebranie mieszkańców podejmuje decyzje w formie wniosków, postulatów, uchwał w głosowaniu jawnym z wyjątkiem wyboru i odwoływania członków Rady Osiedla, które dokonywane są w głosowaniu tajnym.

#### **§ 49**

1. Do uprawnień zebrania mieszkańców należy:

- 1/ wybieranie spośród członków zebrania mieszkańców kandydatów do Rady Osiedla,
- 2/ wybieranie i odwoływanie członków Rady Osiedla/Rady Nieruchomości,
- 3/ rozpatrywanie okresowych sprawozdań Rady Osiedla/Rady Nieruchomości,
- 4/ wyrażanie opinii i zgłaszanie do właściwych organów Spółdzielni wniosków w sprawach dotyczących osiedla.

2. Organ Spółdzielni, do którego kierowana jest opinia lub wniosek powinien powiadomić zebranie o sposobie ich wykonania.

3. Jeżeli, w sprawie istotnej dla całego osiedla/budynku, na wniosek Zarządu, Rady Nadzorczej, Rady Osiedla lub zebrania mieszkańców, zostanie przeprowadzona ankieta wśród członków Spółdzielni z danego osiedla/budynku (przy zachowaniu zasady 1 ankieta na 1 lokal) to ankietę taką:

- 1) uznaje się za wiążącą dla osiedla/budynku, jeżeli w głosowaniu bierze udział co najmniej połowa uprawnionych do głosowania i głosujący zwykłą większością opowiedzieli się za jednym z jej wariantów;
- 2) w przypadku braku jej rozstrzygnięcia, decyzja w sprawie będącej przedmiotem ankiety zapada na zebraniu mieszkańców, które jest prawomocne bez względu na liczbę obecnych na zebraniu członków Spółdzielni, wchodzących w skład zebrania mieszkańców.

4. Tryb obradowania zebrania mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 50**

1. Rada Osiedla jest organem samorządu członków Spółdzielni, którzy posiadają spółdzielcze prawo do lokalu bądź odrębną własność lokalu.

2. Osiedle stanowi wyodrębniona nieruchomość, o której mowa w § 56a ust. 1 statutu.

3. W przypadkach uzasadnionych warunkami lokalizacyjnymi, osiedle może obejmować więcej niż jedną nieruchomość. Decyzje w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza.

#### **§ 51**

1. Rada Osiedla składa się z trzech do jedenastu członków Spółdzielni wybranych na okres lat trzech przez właściwe terytorialnie zebranie mieszkańców.

2. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Kadencja Rady Osiedla trwa od dnia zebrania mieszkańców, które dokonało wyboru do dnia zebrania mieszkańców, zwołanego w trybie zwyczajnym w trzecim roku kadencji.

3. Członek Rady Osiedla może być odwołany przez zebranie mieszkańców, które dokonało jego wyboru, przed upływem kadencji, zwykłą większością głosów, jeśli nie wywiązuje się ze swoich obowiązków.

4. W razie ustąpienia członka Rady Osiedla, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni albo zamiany mieszkania na mieszkanie położone w innym osiedlu, do końca kadencji w jego miejsce wchodzi członek, który w wyborach uzyskał kolejno najwyższą ilość głosów. W wypadku braku osoby, o której mowa w zdaniu poprzednim, zebranie mieszkańców dokonuje wyboru innego członka.

5. Ustępujący członkowie Rady Osiedla mogą być wybierani ponownie.

6. W przypadku osiedla złożonego z kilku budynków w skład Rady Osiedla powinni, w miarę możliwości, wejść reprezentanci wszystkich budynków w proporcjach ustalonych na zebraniu mieszkańców.

## § 52

1. Do zakresu działania Rady Osiedla należy:

- 1) reprezentowanie interesów mieszkańców osiedla,
- 2) wnioskowanie do Rady Nadzorczej i Zarządu w sprawach planów gospodarczych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, działalności społecznej i kulturalnej w Osiedlu,
- 3) współpraca z Zarządem Spółdzielni w sprawowaniu nadzoru i kontroli nad działalnością administracji osiedla,
- 4) zgłaszanie wniosków dotyczących utworzenia na terenie osiedla placówek gospodarczych i socjalno-kulturalnych,
- 5) inicjowanie pomocy i opieki społecznej oraz wnioskowanie do odpowiednich władz o roztoczenie opieki nad osobami, które jej potrzebują,
- 6) inicjowanie i organizowanie działań w celu podniesienia estetyki osiedla i poprawy warunków bytowych mieszkańców,
- 7) krzewienie kultury współżycia społecznego i poszanowania mienia wspólnego, organizowanie rozjemstwa,
- 8) współdziałanie z organami administracji lokalnej i organizacjami społecznymi w dziedzinie poprawy warunków socjalnych i kulturalnych w osiedlu i innych zadań o charakterze ogólnomiejskim,
- 9) rozpatrywanie i opiniowanie wniosków zgłaszanych przez mieszkańców osiedla i skarg na działalność administracji osiedla,
- 10) rozpatrywanie i opiniowanie innych spraw związanych z funkcjonowaniem osiedla,
- 11) pełnienie dyżurów w miarę potrzeby, dla umożliwienia mieszkańcom zgłaszania wniosków, uwag i opinii.
- 12) Przedstawiciele Rady Osiedla mają prawo uczestniczyć w roli obserwatorów w Komisjach Przetargowych organizowanych przez Zarząd Spółdzielni na wykonanie robót i usług na osiedlu.
- 13) Przedstawiciele Rady Osiedla mają prawo uczestniczyć w roli obserwatorów w Komisjach odbioru robót na osiedlu.

2. Rada Osiedla składa sprawozdanie ze swej działalności na zebraniu mieszkańców osiedla.

### § 53

Szczegółowy zakres działalności Rady Osiedla, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Osiedla określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Postanowienia dotyczące Rady Osiedla stosuje się odpowiednio do Rady Nieruchomości.

## **DZIAŁ V - POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.**

### § 54

1. Od decyzji podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub bezpośrednio do sądu.

1.<sup>1</sup> Wnioski członków Spółdzielni kierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu trzydziestu dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie, jak również w tym terminie informuje członka o przedłużeniu rozpatrzenia wniosku o kolejne trzydzieści dni, jeżeli sprawa wymaga badań i analiz. W przypadku, gdy właściwą do rozpatrzenia sprawy jest Rada Nadzorcza, Zarząd winien niezwłocznie po złożeniu wniosku lub pisma przez członka skierować je do właściwego organu.

2. W przypadku odmownego załatwienia wniosku w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i poinformować członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie czternastu dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, decyzja Zarządu staje się ostateczna.

3. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu dziewięćdziesięciu dni od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie czternastu 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 trzydziestu dni od dnia podjęcia, a jeżeli Statut przewiduje jej doręczenie, od dnia otrzymania tej uchwały wraz z uzasadnieniem na piśmie. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone, co najmniej na trzydzieści dni przed jego zwołaniem.

5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie czternastu dni od dnia jej podjęcia.

6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminów określonych w Statucie, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwi opóźnienie wyjątkowymi okolicznościami.

7. Jeżeli we wniesionym odwołaniu członek przedstawi nowe fakty i dowody nieznanne przy pierwszym rozpatrzeniu sprawy lub odwołanie będzie zasadne, Zarząd lub Rada

Nadzorcza mogą zmienić swoją uchwałę, o ile będzie korzystna dla członka i nie przekazywać odwołań do dalszego rozpatrzenia.

**8.** O uchwałach Zarządu i Rady, które dotyczą ogółu członków albo poszczególnych grup członków w zakresie ustalania opłat za użytkowanie lokali oraz przenoszenia własności, zawiadamia się członków poprzez wywieszenie odpisów tych uchwał w biurze Spółdzielni na tablicy ogłoszeniowej oraz na tablicach ogłoszeniowych w budynkach. Termin 30 dni do wniesienia odwołania od takich uchwał w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym biegnie od dnia ich wywieszenia.

Korespondencję w sprawach związanych z użytkowaniem lokali Spółdzielnia przekazuje członkom na adres lokalu, którego dotyczy przesyłana informacja. Skutecznym doręczeniem korespondencji jest również przekazanie jej drogą elektroniczną na adres poczty elektronicznej wskazany przez członka Spółdzielni.

#### **§ 54a**

**1.** 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.

**2.** W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

### **DZIAŁ VI - GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.**

#### **§ 55**

**1.** Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą w interesie swoich członków na zasadach rachunku ekonomicznego.

**2.** Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów rzeczowo-finansowych zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 56**

**1.** Działalność Spółdzielni jest finansowana:

- a) funduszami własnymi Spółdzielni,
- b) wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi członków,
- c) przychodami ze świadczonych usług,
- d) innymi środkami finansowymi.

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

**3.** Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu i wymaga pisemnej zgody większości członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

**4.** Spółdzielnia może zaciągać kredyty na działalność inwestycyjną. Kredyty te mogą

być zabezpieczane na nieruchomościach stanowiących własność Spółdzielni, wyodrębnionych w trybie art. 40 pkt. 1 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. i zarządzanych bezpośrednio przez Zarząd Spółdzielni, z wyłączeniem zasad ustalonych w § 56 ust. 3.

5. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

### **§ 56a**

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.

2. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24<sup>1</sup> lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).

3. W ramach zarządzania, o którym mowa w ust. 1 i 2, Spółdzielnia ma prawo żądać od członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu danych osobowych takich jak: PESEL, numer NIP w przypadku osób prawnych, numeru dowodu tożsamości ze zdjęciem, adresu zamieszkania, numeru telefonu kontaktowego, adresu poczty elektronicznej do kontaktu, informacji o osobach zamieszkujących w lokalu. Niniejsze postanowienie dotyczy również osoby pełnomocnika wskazanego do administrowania lokalem.

4. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.

5. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.

6. W przypadku świadczenia przez Spółdzielnię usług w zakresie inwestorstwa zastępczego w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, Rada Nadzorcza zatwierdza założenia organizacyjno-finansowe tej działalności, natomiast dalsze warunki realizacji precyzuje Zarząd Spółdzielni w zawieranych umowach.

### **§ 56b**

1. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 78 ust. 1-4 statutu. Podstawową jednostką rozliczeniową jest udział lokalu w nieruchomości wspólnej za wyjątkiem odpisu na fundusz remontowy, którego wysokość ustala się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, zgodnie z Zasadami rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, zatwierdzonymi przez Radę Nadzorczą. W szczególnym przypadku, o którym mowa w § 78 ust. 5 do rozliczania kosztów konserwacji i utrzymania dźwigów stosuje się jako jednostkę rozliczeniową m<sup>2</sup> pum.

2. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w § 56a ust. 1 statutu, są finansowane opłatami pobieranymi od osób, o których mowa w § 78 ust. 1 - 4 statutu, zwanych dalej użytkownikami lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości

stanowiących mienie Spółdzielni bądź dzierżawionych przez Spółdzielnię zaliczane są w koszty tych nieruchomości, którym wyłącznie służą. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może ustalić inny sposób rozliczania kosztów za mienie Spółdzielni.

**3.** Opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy mediów określonych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą.

**4.** Zasady rozliczania kosztów, o których mowa w ust. 3 oraz opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości uchwała Rada Nadzorcza.

**5.** Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

**6.** Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.

### § 56c

**1.** Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem i są rozliczane proporcjonalnie do udziałów w nieruchomości wspólnej, przysługujących członkom Spółdzielni i właścicielom lokali z ustanowionym prawem własności.

**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.

### § 57

**1.** Fundusze Spółdzielni stanowią:

- 1/ fundusz udziałowy,
- 2/ fundusz zasobowy,
- 3/ fundusz wkładów mieszkaniowych,
- 4/ fundusz wkładów budowlanych,
- 5/ fundusz remontowy,
- 6/ zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

**2.** Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017r., poz. 1596), tj. na dzień 09 września 2017 roku.

**3.** Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, niebędących członkami Spółdzielni właścicielami lokali oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

**4.** Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia oraz odrębnych przepisów.

**5.** Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, o których mowa w ust. 1 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

6. Fundusze określone w ust. 1 pkt 3 i 4 podlegają zmianom zgodnie z obowiązującymi przepisami.

### § 57a

1. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie § 56a ust. 1, a przychodami z pobranych opłat od użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów w danym roku, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
3. Okres rozliczeniowy kosztów związanych z dostawą wody i odprowadzaniem ścieków określa Zarząd zgodnie z zatwierdzonymi przez Radę Nadzorczą „Zasadami rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków”. Różnica między faktycznymi kosztami dostawy wody i odprowadzania ścieków a pobranymi od użytkowników lokali opłatami za dostawę wody i odprowadzanie ścieków jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami lokali na podstawie wskazań zamontowanych wodomierzy dla poszczególnych lokali, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami lokali.
4. Okres rozliczeniowy kosztów dostawy ciepła do lokali określa Zarząd zgodnie z zatwierdzonymi przez Radę Nadzorczą Zasadami indywidualnego rozliczania kosztów zużycia energii na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody. Różnica między faktycznymi kosztami dostawy ciepła a pobranymi od użytkowników lokali opłatami za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami lokali, na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych zamontowanych dla poszczególnych lokali.
5. Sposób rozliczania kosztów związanych z dostawą wody i odprowadzania ścieków oraz dostawą ciepła do lokali nieopomiarowanych określony jest w uchwalonych przez Radę Nadzorczą zasadach, o których mowa w ust. 3 i 4.

### § 58

1. Nadwyżkę bilansową przeznacza się w szczególności na:
  - 1) fundusz zasobowy,
  - 2) zwiększenie funduszu remontowego,
  - 3) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
2. Stratę bilansową pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.
3. Podział nadwyżki bilansowej oraz sposób pokrycia strat każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

### § 59

Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, (jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu), wykląda się w lokalu Spółdzielni oraz umieszcza na stronie internetowej Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

### **§ 60**

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w Statucie obowiązują odpowiednie przepisy prawne.
2. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy i postanowień statutu.

## **C ZĘ Ś Ć S Z C Z E G Ó Ł O W A**

### **DZIAŁ I - SPÓŁDZIELCZE PRAWO DO LOKALU**

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

### **§ 61**

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:
  - 1/ ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
  - 2/ ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
  - 3/ wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego może przysługiwać osobie fizycznej, jak i osobie prawnej. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może przysługiwać wyłącznie osobie fizycznej i należeć do jednej osoby albo do małżonków. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o takie prawo.

### **§ 61<sup>1</sup>**

skreślony

#### **Rozdział 2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.**

### **§ 62**

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 jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
3. 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.

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

**5.** Umowa spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

**6.** 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.

**7.** Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

### **§ 62a**

Umowa o budowę spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zobowiązuje 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 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/ określenie wysokości i ilości rat oraz terminów ich wnoszenia, jeżeli wkład nie jest wnoszony jednorazowo.

### **§ 62b**

**1.** W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

**2.** Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

**3.** W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

**4.** Osoba, o której mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.

### § 62c

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

### § 63

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia 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, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy.

### § 63a

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

### § 63b

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy, roszczenie 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 ustanowienie 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 wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

### **§ 63c**

Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

## **Rozdział 3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.**

### **§ 64**

1. skreślony.
2. skreślony.
3. skreślony.
4. skreślony.
5. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, garażu, miejsca postojowego 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.

### **§ 64a** skreślony

### **§ 64b**

1. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Prawo to jest ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo do lokalu nie wygaśnie, zbycie wkładu budowlanego jest nieważne. Zbycie prawa do części lokalu jest niedopuszczalne chyba, że zbywana część odpowiada kryteriom samodzielnego lokalu.
3. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

**5.** Do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego lub garażu, a także miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

**6.** Spółdzielnia jest obowiązana prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone odrębne księgi wieczyste z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

**7.** W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, to prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię. Prawo do lokalu, nabyte w tym trybie Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu nie wniesionej przez członka części wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy, po potrąceniu kwoty niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz należności z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w przetargu.

**8.** 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 ze współmałżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis pkt 1 niniejszego ustępu stosuje się odpowiednio.

3/ W razie śmierci członka przed otrzymaniem lokalu wkład budowlany wraz ze związanymi z nim uprawnieniami przechodzi na spadkobierców.

**9.** W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 78, 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 sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

**10.** 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.

**11.** Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu.

**12.** Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

#### **Rozdział 4. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali.**

**§ 64c**  
skreślony

**§ 64d**  
skreślony

**§ 64e**  
skreślony

#### **§ 65**

**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:

- a) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 62a ust. 1 pkt 1 statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt b),
- b) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
- c) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 78 statutu,

**2.** Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni na rzecz, którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### **§ 65a**

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

- a) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 78 statutu.

**2.** Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni na rzecz, którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

**3.** Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść

na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego spłat, o których mowa w ust. 1.

**4.** Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej, obciążają w odpowiednich ułamkowych częściach tych członków.

**5.** Przeniesienie własności lokalu, garażu, ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

## **Rozdział 5. Prawo odrębnej własności lokali.**

### **§ 65b**

**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/ inne postanowienia uzgodnione przez strony.

**2.** Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i 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.

**4.** Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwanej dalej „ekspektatywą własności”. Ekspektatywa własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

**5.** Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.

**6.** Umowa zbycia ekspektatywy własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

7. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
8. 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, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
9. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego chyba, że strony postanowią w umowie inaczej.
10. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka 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.
11. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków lub osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
12. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu 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.
13. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 12.
14. Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w taki zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepis § 29 statutu stosuje się odpowiednio.
15. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.
16. Przepisy niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

## **DZIAŁ II - WKŁADY MIESZKANIOWY I BUDOWLANY**

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

#### **§ 66**

1. Rada Nadzorcza zatwierdza Ramowe zasady rozliczania kosztów inwestycji SM „STROP” i ustalania wartości początkowej – wkładów mieszkaniowych i

budowlanych poszczególnych lokali.

**2.** Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji Zarząd przedkłada Radzie Nadzorczej, określone na podstawie zasad, o których mowa w ust. 1, warunki planowanej inwestycji, celem zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą wstępnej wartości początkowej – wkładów mieszkaniowych i budowlanych poszczególnych lokali.

**3.** Koszty budowy lokali i wkłady mieszkaniowe oraz budowlane ustala się dwuetapowo:

- 1/ wstępnie - na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej inwestycji,
- 2/ ostatecznie - w terminie sześć miesięcy po zakończeniu i rozliczeniu inwestycji, z uwzględnieniem rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię kosztów budowy.

**4.** Przy określaniu kwoty wkładu mieszkaniowego, budowlanego i kwoty zaliczki na wkład budowlany uwzględnia się warunki wynikające z umów kredytowych zawartych przez Spółdzielnię w ramach, których realizowane było finansowanie kosztów budowy mieszkania.

**4a.** Nie zwiększają wkładów mieszkaniowych i budowlanych odsetki od środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych założonych przez Spółdzielnię dla poszczególnych inwestycji, natomiast kwoty te pomniejszają koszty budowy poszczególnych inwestycji, zgodnie z obowiązującymi zasadami rozliczania kosztów budowy i ustalania wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

**4b.** Wpłaty na wkłady mieszkaniowe i budowlane mogą być wnoszone jednorazowo w pełnej wysokości w momencie rozpoczynania inwestycji jak również mogą być wnoszone w ratach. Z osobą ubiegającą się o prawo do lokalu, Spółdzielnia zawiera umowę ustalającą szczegółowe zasady i terminy wnoszenia zaliczek na wkład budowlany i mieszkaniowy.

**4c.** Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej kosztu budowy dokonuje się z uwzględnieniem zakresu rzeczowego inwestycji, określenia metody rozgraniczenia kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali o innym przeznaczeniu, jeżeli są wybudowane w budynku mieszkalnym oraz zróżnicowania obciążeń poszczególnych lokali z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych /atrakcyjności/.

**4d.** Po rozliczeniu inwestycji przez Zarząd, Rada Nadzorcza zatwierdza ostateczny koszt budowy 1m<sup>2</sup> oraz wysokość wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

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

### **§ 66a**

**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 przypadającym na jego lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych /umorzenie części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu/ lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana uczestniczyć

w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

2. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej 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.

3. Wkład mieszkaniowy należy wnieść w całości przed zamieszkaniem w lokalu mieszkalnym.”

### **Rozdział 3. Wkłady budowlane.**

#### **§ 67**

1. 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 przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami.

2. Wysokość zaliczki na wkład budowlany oraz rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego i terminy dokonywania wpłat określa Zarząd.”

#### **§ 68**

skreślony

#### **§ 69**

skreślony

### **DZIAŁ III - ZAMIANA MIESZKAŃ**

#### **§ 70**

1. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań na mieszkania odpowiadające potrzebom członków i ich rodzin.

2. Zamiany mieszkań dokonuje Zarząd na wniosek zainteresowanych członków.

#### **§ 71**

1. Przez zamianę mieszkania rozumieć należy uzyskanie prawa do mieszkania spółdzielczego w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego mieszkania.

2. Realizacja zamiany następuje poprzez:

- 1/ uzyskanie prawa do innego mieszkania w zamian za zwolnienie dotychczas zajmowanego mieszkania i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni,
- 2/ umożliwienie dwóm lub kilku członkom Spółdzielni bądź członkom i osobie zajmującej mieszkanie w budynku nie stanowiącym własności Spółdzielni, wymiany dotychczas używanych mieszkań między sobą.

## § 72

1. Zamiana mieszkania między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu mieszkalnego, pozostającego w dyspozycji gminy, uzależniona jest od wyrażenia zgody i zawarcia umowy najmu mieszkania z dotychczasowym członkiem przez organ gminy.
2. Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio postanowienia niniejszego statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

## § 73

1. Potrzebami uzasadniającymi dokonanie zamiany mieszkań są:
  - 1/ zmiana stanu liczebnego lub struktury rodziny członka,
  - 2/ względy zdrowotne,
  - 3/ skreśla się,
  - 4/ niekorzystne położenie mieszkania w stosunku do miejsca pracy członka i jego rodziny,
  - 5/ inne ważne względy życiowe.
2. Zamiany większych mieszkań na mniejsze oraz dwóch mieszkań na jedno powinny być załatwiane w pierwszej kolejności.

## § 74

Wnioski w sprawie zamiany mieszkań Zarząd realizuje przez:

- 1/ zawarcie umowy o budowę lokalu,
- 2/ zawarcie umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, do którego spółdzielcze lokatorskie prawo przysługujące innemu członkowi wygasło,
- 3/ zaproponowanie wymiany mieszkań między sobą tym członkom, którzy złożyli wnioski o zamianę lokali, lecz nie wskazali przedmiotu zamiany.

## § 75

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków o zamianę mieszkań i udostępnia ją osobom zainteresowanym.
2. Szczegółowe zasady zamiany mieszkań określa regulamin. Regulamin może przewidywać pobieranie od członków, którzy złożyli wnioski o zamianę, jednorazowych opłat w wysokości określonej regulaminem.

## § 75a

skreślony

## **DZIAŁ IV - UŻYWANIE LOKALI I OPLATY.**

## § 76

1. Członek Spółdzielni powinien przejąć od Spółdzielni wybudowany lokal przed upływem 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o postawieniu lokalu do jego dyspozycji.
2. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje prawo do lokalu obowiązany jest używać go wyłącznie na cele określone przydziałem lub umową.

3. skreśla się.

4. 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.

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

### § 77

1. Zasady używania lokali w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

2. Spółdzielnia jako zarządca nieruchomości uprawniona jest do stanowienia, w ramach obowiązującego prawa, przepisów regulujących zasady korzystania z miejsc postojowych, parkingów i dróg znajdujących się na terenie osiedli. Przyjęte przez Zarząd w uzgodnieniu z Radą Osiedla/Nieruchomości szczególne przepisy w tym zakresie, uwzględniające specyfikę poszczególnych nieruchomości, upoważniają Spółdzielnię do egzekwowania od użytkowników lokali, a także innych osób zgodnego z ustanowionymi przepisami korzystania z części wspólnych nieruchomości.

### § 78

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych w wielostanowiskowym garażu, 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 comiesięcznych opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, w tym garaży oraz miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych, 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 comiesięcznych 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 comiesięcznych opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

3<sup>1</sup>. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu, od chwili postawienia im lokali do dyspozycji, 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 comiesięcznych opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

**4.** Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy.

**5.** Do kosztów eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1 – 4 rozliczanych udziałem lokalu w nieruchomości wspólnej zalicza się: koszty eksploatacji podstawowej, konserwacji i utrzymania dźwigów. W przypadku, gdy w budynku znajdującym się w nieruchomości wielobudynkowej nie ma dźwigu, koszty konserwacji i utrzymania dźwigów nie są rozliczane udziałem w nieruchomości wspólnej. Dla indywidualnych garaży ustala się odpis na fundusz remontowy w wysokości 50% odpisu ustalonego dla lokali mieszkalnych i użytkowych w danej nieruchomości, z uwzględnieniem postanowień § 56b ust. 1.

**6.** W przypadku planowania remontu garażu wielostanowiskowego, który stanowi część nieruchomości mieszkalnej, dopuszcza się ustalenie odpisu na fundusz remontowy dla miejsc postojowych. Wysokość odpisu na fundusz remontowy oraz okres jego gromadzenia ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.

**7.** Dla lokali mających wyłączny dostęp do tarasów stanowiących część nieruchomości wspólnej dopuszcza się możliwość ustalenia dodatkowego odpisu na fundusz remontowy, w przypadku planowania remontu tarasów. Wysokość dodatkowego odpisu na fundusz remontowy oraz okres jego gromadzenia ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.

**8.** Koszty dostawy mediów, w tym koszty: wywozu nieczystości, uzyskania sygnału w pakiecie podstawowym telewizji kablowej, zastępującego sygnał anteny zbiorczej oraz ochrony nieruchomości, rozliczane są na podstawie zasad uchwalonych przez Radę Nadzorczą, o których mowa w ust. 10.

**9.** Członkowie Spółdzielni i osoby niebędące członkami Spółdzielni posiadające prawa do lokali uczestniczą również w spłacie kredytu i odsetek, zaciągniętego na budowę zadania inwestycyjnego bądź na remont, termomodernizację budynku, a przypadającego na ich lokal, w ratach określonych przez Zarząd, na podstawie zawartej umowy z kredytodawcą lub obowiązujących przepisów w tym zakresie. § 80 ust. 4 Statutu stosuje się odpowiednio.

**10.** Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1 - 4 jest ustalona na podstawie planu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości bądź osiedla składającego się z więcej niż jednej nieruchomości. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale uchwała Rada Nadzorcza.

## § 79

1. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale określa regulamin, uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Regulamin, o którym mowa w ust. 1 określa również zasady rozliczania z tytułu dodatkowego wyposażenia lokali. Przez dodatkowe wyposażenie lokali, rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady, poczynione przez Spółdzielnię w procesie inwestycyjnym ze środków przyszłych użytkowników lub bezpośrednio przez członków ze środków własnych i we własnym zakresie, na wyposażenie lub wykończenie lokali, które ma charakter trwały i podnosi wartość użytkową lokalu. Poczynione nakłady nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków.
3. Wykończenie i dodatkowe wyposażenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni wymaga zgody Spółdzielni, jeśli połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.
4. W przypadku zbycia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu lub zamiany spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu, dokonywane mogą być wyłącznie pomiędzy zainteresowanymi stronami bez udziału Spółdzielni.
5. W przypadku wygaśnięcia prawa do lokalu oraz przekazania tego lokalu do dyspozycji Spółdzielni w stanie wolnym, rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonane zostanie pod warunkiem, że Spółdzielnia:
  - 1) wyraziła zgodę na wykonanie dodatkowego wyposażenia,
  - 2) uznała poniesione nakłady za przydatne pod względem użytkowym i estetycznym.
6. Wartość nakładów wyceniona zostanie przez Spółdzielnię na dzień przekazania jej lokalu, o ile nie została uwzględniona przy określaniu wartości rynkowej lokalu.

## § 80

1. Opłaty, o których mowa w § 78 Statutu, powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji lokalu chyba, że występują w nim usterki uniemożliwiające jego odbiór, a ustaje z dniem zakończenia remontu lokalu przed oddaniem go następnemu członkowi, a gdy wykonanie remontu zostało zlecone Spółdzielni - nie później niż po upływie trzydziestu dni od opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.
3. Opłaty za lokale postawione do dyspozycji przed 15-tym dniem miesiąca - pobierane są za cały miesiąc, natomiast po 15-tym dniu miesiąca - za pół miesiąca.
4. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia nalicza odsetki w wysokości do maksymalnych odsetek ustawowych za opóźnienie.
5. W przypadku gdy uiszczający opłaty z tytułu użytkowania kilku lokali dokonuje wpłaty łącznie na jedno konto bankowe z pominięciem pozostałych kont bankowych przypisanych do poszczególnych lokali, Spółdzielnia może rozdzielić wpłaconą kwotę z uwzględnieniem wysokości bieżących opłat poszczególnych lokali. Gdy po

dokonaniu podziału wpłaty pozostanie nadpłata na koncie opłat za lokal, bądź nadpłata powstanie w wyniku rozliczenia kosztów zużycia ciepłej, zimnej wody, centralnego ogrzewania, Spółdzielnia zalicza ją w pierwszej kolejności na należne odsetki naliczone z tytułu występującego zadłużenia, a następnie na występujące zadłużenie.

**5<sup>1</sup>.** W przypadku spłaty zadłużenia występującego na koncie lokalu, Spółdzielnia zalicza dokonaną wpłatę w pierwszej kolejności na koszty sądowe i komornicze, następnie na odsetki naliczone od zadłużenia, a w dalszej kolejności na zadłużenie główne.

**6.** Nie można potrącać żadnych swoich należności przysługujących od Spółdzielni z należnych opłat za użytkowanie lokalu..

**7.** Za opłaty, o których mowa w § 78 ust. 1-5, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

**8.** Spadkobierca od chwili śmierci członka obowiązany jest do wnoszenia wszelkich opłat za lokal. Jeżeli spadkobierców jest kilku do uiszczania opłat obowiązani są wszyscy solidarnie do czasu, gdy prawo do lokalu w wyniku działu spadku przypadło jednemu z nich.

**8<sup>1</sup>.** Osoba nabywająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu bądź lokal wyodrębniony przejmuje na siebie obowiązek płatności opłat z tytułu użytkowania lokalu z datą nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu bądź jego własności, niezależnie od dnia powzięcia przez Spółdzielnię informacji o zmianie uprawnionego z tytułu nabytego prawa do lokalu. Odpowiedzialność za zadłużenie zaewidencjonowane na koncie lokalu ponosi osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu, niezależnie od odmiennych ustaleń pomiędzy stronami umowy notarialnej. Rozliczenie z tytułu dostawy mediów (zimnej i ciepłej wody, centralnego ogrzewania) następuje w dacie zaewidencjonowania na koncie lokalu rozliczeń z tytułu zużycia mediów i obciąża osobę, posiadającą tytuł prawny do lokalu w tej dacie.

**9.** Członek Spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni powinien zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie ilości zamieszkujących osób w lokalu. Zmiana taka uwzględniana jest w zakresie rozliczeń opłat uzależnionych od ilości osób zamieszkałych w lokalu, od następnego miesiąca po zgłoszeniu.

**10.** Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu uiszczać, co miesiąc odszkodowanie, którego wysokość odpowiada czynszowi, jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

**11.** Wobec osób (fizycznych i prawnych) zalegających z wpłatami opłat, o których mowa w § 78 Statutu, Spółdzielnia wszczyna postępowanie windykacyjne. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zlecenie prowadzenia postępowania windykacyjnego zewnętrznej firmie windykacyjnej. Koszty prowadzonego postępowania windykacyjnego w całości obciążają osobę, wobec której jest ono prowadzone.

Regulamin windykacji należności SM „STROP”, określający szczegółowe zasady postępowania windykacyjnego zatwierdza Rada Nadzorcza.

### § 80a

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia powiadamia osoby, o których mowa w § 78 ust. 1-4 statutu, na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, poprzez wywieszenie stosownych informacji w tablicach ogłoszeń umieszczonych w budynkach i siedzibie Spółdzielni. Niezależnie od wywieszonych informacji każdy użytkownik lokalu otrzymuje w terminie późniejszym indywidualne powiadomienie o wysokości opłat. Doręczenie powiadomienia odbywa się za pośrednictwem gospodarza domu (innej osoby upoważnionej) lub poprzez wrzucenie go do skrzynki pocztowej w budynku, w którym znajduje się lokal i uznaje się je za skuteczne. Skuteczne również jest przekazanie powiadomienia oraz dokumentów księgowych drogą elektroniczną na wskazany przez użytkownika lokalu adres poczty elektronicznej.

1<sup>1</sup>. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, a także zaliczek na poczet opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania gruntu i podatku od nieruchomości, Spółdzielnia powiadamia użytkowników lokali, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Tryb powiadamiania określony w ust. 1 stosuje się odpowiednio.

2. 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.

### § 81

1. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub modernizacji, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

1<sup>1</sup>. Za modernizację, o której mowa w ust. 1, uważa się trwałe ulepszenie (unowocześnienie) istniejącego budynku lub lokalu, przez co zwiększa się wartość użytkowa budynku lub lokalu.

2. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby zajmujące lokal (budynek) obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego, na okres wykonywania naprawy lub modernizacji, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

3. W okresie używania lokalu zamiennego, członek Spółdzielni, osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo właściciel 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.

4. Lokalem zamiennym, w rozumieniu ust. 2 i 3, jest lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony, w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; w przypadku lokalu mieszkalnego warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego – 20 m<sup>2</sup> tej powierzchni.

5. 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 udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.

6. 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; z czynności tych sporządza się protokół.

7. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:

- 1) dokonania okresowego, a w szczególności uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.

## **§ 82**

Spółdzielnia jest uprawniona do przyjmowania w zarząd budynków lub osiedli mieszkaniowych nie stanowiących jej własności, w trybie umowy cywilno-prawnej na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

## **DZIAŁ V - NAJEM LOKALI**

### **§ 83**

1. Lokale mieszkalne i użytkowe oraz garaże, miejsca postojowe w wielostanowiskowym garażu mogą być wynajmowane każdej osobie fizycznej lub prawnej, która gwarantuje wywiązywanie się z zobowiązań określonych umową najmu, niezależnie od tego, czy osoba ta jest członkiem Spółdzielni.

2. W przypadku wielości równorzędnych ofert pierwszeństwo w otrzymaniu lokalu w najem mają członkowie Spółdzielni. Gdy wielość równorzędnych ofert dotyczy tylko członków Spółdzielni decyduje kolejność zgłoszonych ofert.

3. Zasady określone w ust. 1 i 2 nie dotyczą mieszkań funkcyjnych Spółdzielni będących w dyspozycji gospodarzy domów objętych administracją Spółdzielni.

4. W razie wygaśnięcia prawa do lokalu Zarząd Spółdzielni może zaproponować byłemu członkowi zawarcie umowy najmu lokalu znajdującego się w budynku stanowiącym własność Spółdzielni.

**§ 84**

Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.

**§ 85**

Najemca zobowiązany jest do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem lokalu i urządzeń w nim znajdujących się.

Wysokość zabezpieczenia i termin jej wpłaty określa Zarząd.

**§ 86**

Szczegółowe zasady najmu lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

**DZIAŁ VI - PRAWO DO LOKALU UŻYTKOWEGO, GARAŻU LUB  
MIEJSCA POSTOJOWEGO****§ 87**

1. skreślony.
2. Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokali użytkowych i garaży Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 65b niniejszego statutu.

**§ 88**

1. Spółdzielcze prawo do garażu i miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym jest zbywalne i podlega dziedziczeniu.
2. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo pierwokupu spółdzielczego prawa do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu halowym przydzielonego wspólnie ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego bądź użytkowego w przypadku zgłoszenia przez członka Spółdzielni zamiaru sprzedaży samego miejsca postojowego.
3. Na żądanie członka Spółdzielni spółdzielcze prawo do garażu może być przekształcone w odrębną własność lokalu, a spółdzielcze prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym – w ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, według postanowień § 65a niniejszego statutu.

**§ 89**

1. Garaż i miejsce postojowe w wielostanowiskowym lokalu garażowym mogą być używane tylko zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. W wypadku dokonywania zmian i przeróbek w garażu, stosuje się przepis § 18 pkt 16.

**§ 90**

skreślony

**§ 91**

skreślony

## **DZIAŁ VII - DOMY JEDNORODZINNE, PRZENOSZENIE ICH WŁASNOŚCI NA RZECZ CZŁONKA I UŻYWANIE**

### **§ 92**

1. Spółdzielnia buduje domy jednorodzinne lub inne domy w celu przeniesienia własności na rzecz członka. Zarząd może przenieść prawo do przyszłych domów jednorodzinnych z chwilą, gdy ze względu na stan przygotowania inwestycji do realizacji jest możliwe ich oznaczenie.

2. Po wybudowaniu domu jednorodzinnego i rozliczeniu kosztów budowy, Spółdzielnia obowiązana jest przenieść prawo do niego członkowi.

3. Do czasu przeniesienia prawa własności domu jednorodzinnego na rzecz członka, stosuje się wszelkie uregulowania wynikające z Prawa spółdzielczego i Statutu jak dla własnościowego prawa spółdzielczego.

4. Zarząd Spółdzielni może podjąć uchwałę o wygaśnięciu prawa do domu jednorodzinnego, jeżeli członek lub jego spadkobierca nie dokonał czynności faktycznych lub prawnych, bez których dalsza realizacja programu inwestycyjnego lub przeniesienia na własność członków domów wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.

Do przyczyn takich należą:

1/ nie wniesienie w terminie należnych rat z tytułu wkładu oraz innych wpłat, przewidzianych w umowie ze Spółdzielnią, które mają wpływ na rozliczenie Spółdzielni,

2/ nie wykonanie lub nienależyte wywiązanie się z zobowiązań przyjętych na podstawie porozumienia zawartego ze Spółdzielnią,

3/ odmowa przejęcia kredytu bankowego, przypadającego na przydzielony członkowi dom lub niedopełnienie w określonym terminie formalności warunkujących przeniesienie kredytu na członka,

4/ skreśla się,

5/ inne zaniedbania uniemożliwiające zakończenie rozliczenia i przewłaszczenia domu.

5. W razie niemożności znalezienia kandydata na miejsce członka, którego prawo do domu jednorodzinnego wygasło z przyczyn leżących po jego stronie, przed zamieszkaniem, należność z tytułu zwrotu sum wniesionych na wkład budowlany może być pomniejszona o rzeczywiście poniesione koszty na przygotowanie budowy domu (lokalu) przeznaczonego dla niego.

### **§ 93**

Do zasad używania domów, rozliczania kosztów eksploatacji oraz zasad porządku domowego stosuje się odpowiednio przepisy regulaminu, o którym mowa w § 37 pkt 21.

### **§ 94**

1. Po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów budowy i ostatecznym ustaleniu wielkości wkładów budowlanych, wniesieniu przez członka tych wkładów lub też ich części i przejściu zobowiązań Spółdzielni pokrywających resztę należności z tytułu wkładów, Spółdzielnia przenosi na członków własność domów wraz z prawami do działek.

2. Przeniesienie własności domu może nastąpić także na rzecz spadkobierców członka lub małżonków, jeżeli prawo do domu przysługuje im obojgu. Jeżeli prawo do domu

jednorodzinnego 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 przeniesienia własności domu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

**3.** Członkowie, poza wkładem budowlanym, są zobowiązani pokryć koszty przeniesienia własności domów, a także udział w kosztach likwidacji Spółdzielni, gdy przeniesienie własności następuje w ramach postępowania likwidacyjnego.

**4.** Po przeniesieniu własności domów wspólne urządzenia wodne, kanalizacyjne, ogrzewcze oraz inne urządzenia infrastruktury stają się współwłasnością właścicieli domów. Do tej współwłasności stosuje się odpowiednio przepisy art. 136 § 2 kodeksu cywilnego.

**5.** Członek Spółdzielni do chwili przewłaszczenia pokrywa koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na dom objęty przez niego w używanie w okresie od dnia uzyskania zezwolenia na objęcie domu do ostatniego dnia miesiąca, w którym nastąpiło przewłaszczenie, w formie opłat ustalonych przez Radę Nadzorczą.

W sprawie terminów uiszczania opłat oraz odsetek za zwłokę stosuje się odpowiednio przepisy Statutu.

## **§ 95**

Prowadzenie przez Spółdzielnię administracji domów jednorodzinnych po ich przewłaszczeniu, wymaga zawarcia przez Zarząd umów z poszczególnymi właścicielami domów.

## **§ 96**

skreślony

## **DZIAŁ VIII - SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA.**

### **Rozdział I - Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu**

## **§ 97**

**1.** Lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w wypadkach określonych w § 62c ust. 2, § 63a i § 63b Statutu. Jeżeli członkostwo przysługiwało małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

**2.** Po wygaśnięciu prawa do lokalu, były członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.

### § 98

Z chwilą śmierci jednego z małżonków lokatorskie prawo do lokalu, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Postanowienie to nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

## **Rozdział II - Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu.**

### § 99

Własnościowe prawo do lokalu wygasa w przypadku:

- 1) rezygnacji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu złożonej na rzecz Spółdzielni w trybie art. 246 kc,
- 2) dokonania zamiany lokalu na wniosek posiadacza spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

### § 100

Opróżnienie lokalu, do którego prawo wygasło następuje w trybie i na warunkach określonych w § 97 ust. 2.

## **Rozdział III - Wygaśnięcie prawa do lokalu użytkowego.**

### § 101

1. Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego wygasa w trybie i na zasadach przewidzianych w Statucie dla wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

2. Ponadto Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu prawa do lokalu użytkowego, jeżeli członek Spółdzielni:

- 1/ wykonuje w lokalu działalność niezgodną z jego przeznaczeniem i w ciągu trzech miesięcy od dnia, w którym zostanie do tego wezwany przez Spółdzielnię, działalności tej nie zaprzestanie,
- 2/ bez zgody Spółdzielni dokona przeróbek połączonych ze zmianami w układzie funkcjonalnym lokalu lub naruszających konstrukcję budynku.

### § 102

Po wygaśnięciu prawa do lokalu użytkowego członek oraz osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy od chwili wygaśnięcia prawa.

Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.

## **DZIAŁ IX - ROZLICZENIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU**

### § 103

1. W wypadku wygaśnięcia 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 zgodnie z postanowieniami statutu.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 64d statutu w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 78 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu. Osobie uprawnionej przysługuje zwrot udziału.

3. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

4. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

### **§ 103a**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiszczyć uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię. Osobie uprawnionej przysługuje zwrot udziału.

2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka część wkłady 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. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się zadłużenie z tytułu opłat, o których mowa w § 78 Statutu oraz z innych zobowiązań wobec Spółdzielni.

3. Warunkiem wypłaty wartości własnościowego prawa do lokalu 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. Postanowienia niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio do spółdzielczych praw do lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych w wielostanowiskowym garażu.

### **§ 103b**

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, w wysokości wynikającej z zapisów tej umowy.

2. Jeśli rozwiązanie umowy, o której mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 30 dni od rozwiązania umowy.

3. Jeśli rozwiązanie umowy, o której mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 30 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

### § 104

Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane:

- 1/ z tytułu udziałów - na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego tego roku, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni,
- 2/ z tytułu wkładu mieszkaniowego - na dzień ustania członkostwa i wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu,
- 3/ z tytułu wartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego - na dzień wygaśnięcia tego prawa,
- 4/ z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego - na dzień ustania członkostwa.

### § 105

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka – osoby prawnej powinna być dokonana w ciągu 90 dni od dnia wygaśnięcia prawa lub ustania członkostwa. W razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku wypłata następuje nie później niż w ciągu 90 dni od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku.
2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności z tytułu wygaśnięcia prawa przed upływem jednego miesiąca od dnia opróżnienia lokalu.

### § 105a

1. W przypadku konieczności Spółdzielnia organizuje przetarg na nabycie lokalu, garażu, miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu na następujących zasadach:
  - 1) pierwszy przetarg ogłaszany jest z ceną wywoławczą w wysokości wartości rynkowej lokalu, garażu, miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego
  - 2) po bezskutecznym pierwszym przetargu ogłasza się drugi przetarg z ceną wywoławczą obniżoną o 10%,
  - 3) po nieskutecznym drugim przetargu Zarząd Spółdzielni przedkłada Radzie Nadzorczej do akceptacji propozycje dalszego sposobu zadysponowania lokalem.
2. Koszty zorganizowania przetargu obciążają uprawnionego do rozliczenia z tytułu wartości prawa do lokalu, garażu, miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu.
3. Szczegółowe warunki przeprowadzania przetargów na zbycie prawa odrębnej własności lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię określa „Regulamin przyjmowania członków, sprzedaży i zamiany mieszkań w SM „STROP” zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

### § 105b

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i braku osób, o których mowa w § 63b statutu Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu przez publikację ogłoszenia

w prasie lokalnej oraz w sposób określony w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

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. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

### **§ 106**

1. W przypadku ustania członkostwa przed przewłaszczeniem domu jednorodzinnego lub lokalu w małym domu mieszkalnym, byłemu członkowi bądź jego spadkobiercom przysługuje:

1/ zwrot udziałów,

2/ zwrot sum wpłaconych na wkład budowlany, o ile ustanie członkostwa nastąpiło przed objęciem domu lub lokalu w używanie,

3/ zwrot wkładu budowlanego, o ile ustanie członkostwa nastąpiło po objęciu domu lub lokalu w używanie, a prawo do wkładu nie przeszło na następcę wskazanego przez byłego członka bądź spadkobiercę zmarłego członka.

2. Należność z tytułu wkładu budowlanego nie może być wyższa od kwoty uzyskanej przez Spółdzielnię w wyniku przydzielenia działki pod budowę domu i udzielenia zezwolenia na zamieszkanie w domu po byłym członku - innej osobie.

3. W razie niemożności znalezienia kandydata na miejsce członka, którego prawo do domu jednorodzinnego wygasło z przyczyn zachodzących po jego stronie przed zamieszkaniem w spółdzielczym domu, należność z tytułu zwrotu sum wniesionych na wkład budowlany będzie pomniejszona o rzeczywiście poniesione koszty na przygotowanie budowy domu przeznaczonego dla niego.

### **§ 107**

skreślony

## **DZIAŁ X - PRZEPISY KOŃCOWE.**

### **§ 108**

1. Tryb likwidacji Spółdzielni reguluje ustawa - Prawo spółdzielcze w art. 113 - 129. Likwidacja Spółdzielni wymaga uchwał Walnego Zgromadzenia podjętych większością  $\frac{3}{4}$  głosów na dwóch kolejnych posiedzeniach w odstępie, co najmniej dwóch tygodni. W takim wypadku Spółdzielnia przechodzi w stan likwidacji, jeżeli wspomniane uchwały Walnego Zgromadzenia zostaną zatwierdzone w referendum wszystkich członków Spółdzielni przez więcej niż połowę członków.

Tryb prowadzenia referendum określa Rada Nadzorczą.

2. W razie likwidacji Spółdzielni pozostały majątek dzielony jest pośród członków na następujących zasadach:

a) pełny udział przysługuje członkom, którzy posiadają własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu,

b) 50% udziału przysługuje członkom, którzy posiadają lokatorskie spółdzielcze

- prawo do lokalu mieszkalnego,  
c) 25% udziału przysługuje członkom oczekującym.

### **§ 109**

1. Działalność Spółdzielni podlega lustracji przynajmniej raz na trzy lata. W okresie budowania przez Spółdzielnię budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków lustrację przeprowadza się corocznie.
2. Celem lustracji jest badanie legalności, rzetelności i gospodarności Spółdzielni.
3. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 1/5 członków Spółdzielni. Jeżeli Spółdzielnia nie podda się badaniu lustracyjnemu przewidzianemu w ust. 1, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza przeprowadza z własnej inicjatywy badanie lustracyjne działalności Spółdzielni na jej koszt.
4. Lustrację przeprowadzają właściwe związki rewizyjne w spółdzielniach w nich zrzeszonych. Spółdzielnie nie zrzeszone zlecają odpłatne przeprowadzenie lustracji wybranemu związkowi rewizyjnemu lub Krajowej Radzie Spółdzielczej.
5. Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który składa Radzie Nadzorczej i Zarządowi Spółdzielni. Protokół sporządzony przez lustratora ma moc dokumentu urzędowego.
6. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

### **§ 110**

1. Spółdzielnia może w każdym czasie połączyć się z inną spółdzielnią na podstawie uchwał walnych zgromadzeń łączących się spółdzielni, powziętych większością 2/3 oddanych głosów.
2. Zasady łączenia się spółdzielni określają przepisy art. art. 96 - 102 ustawy – Prawo spółdzielcze.

### **§ 111**

1. Spółdzielnia może podzielić się na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej zwykłą większością głosów w ten sposób, że z jej wydzielonej części zostaje utworzona nowa spółdzielnia.
2. Zasady i tryb podziału Spółdzielni określają art. art. 108 - 112 ustawy – Prawo spółdzielcze.

### **§ 112**

1. Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania.
2. Zmiana Statutu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uchwałą o zmianie Statutu zgłosić w ciągu trzydziestu dni od dnia jej podjęcia do Krajowego Rejestru Sądowego, załączając dwa odpisy protokołu Walnego Zgromadzenia.
4. Zmiana Statutu obowiązuje od dnia wpisania jej do rejestru sądowego.

### § 113

Związek rewizyjny i Krajowa Rada Spółdzielcza powiadamiane są o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia w trybie i w sposób przewidziany w Statucie dla powiadomienia Walnego Zgromadzenia.

### § 114

W sprawach nieuregulowanych niniejszym statutem mają zastosowanie przepisy ustaw określonych w § 4 statutu.

### § 115

Niniejszy Statut uchwalony po raz pierwszy przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 2 marca 1983r., którego tekst jednolity zatwierdzony został postanowieniem Sądu WA. XIX NS-REJ.KRS/14841/02/790 z dnia 6.11.2002r. uwzględnia zmiany wprowadzone:

1. Uchwałą Nr 7/2003 Zebrania Przedstawicieli z dnia 16.06.2003r.,
2. Uchwałą Nr 9/04 Zebrania Przedstawicieli Członków SM „STROP” z dnia 17.06.2004r. z wyłączeniem zmiany § 80a ust. 2 i § 99 pkt 3,
3. Uchwałą Nr 7/05 Zebrania Przedstawicieli Członków SM „STROP” z dnia 16.06.2005r.,
4. Uchwałą Nr 13/06 Zebrania Przedstawicieli Członków SM „STROP” z dnia 22.06.2006r.,
5. Uchwałą Nr 1/07 Nadzwyczajnego Zebrania Przedstawicieli Członków SM „STROP” z dnia 22.11.2007r.,
6. Uchwałą Nr 14/2009 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” podzielonego na części w dniach: 02.06.2009r.; 03.06.2009r.; 04.06.2009r.; 08.06.2009r.; 09.06.2009r.; 16.06.2009r.; 17.06.2009r.,
7. Uchwałą Nr 6/2010 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” podzielonego na części w dniach: 09.06.2010r.; 10.06.2010r.; 14.06.2010r.; 15.06.2010r.; 16.06.2010r.; 17.06.2010r.,
8. Uchwałą Nr 12/2012 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” z dnia 14.06.2012 r.,
9. Uchwałą Nr 10/2013 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” z dnia 20.06.2013 r.,
10. Uchwałą Nr 6/2014 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” z dnia 26.06.2014 r.,
11. Uchwałą Nr 7/2015 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” z dnia 18.06.2015 r.,
12. Uchwałą Nr 5/2017 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” z dnia 22.06.2017 r.,
13. Uchwałą Nr 5/2018 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” z dnia 21.06.2018 r.,
14. Uchwałą Nr 6/2019 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” z dnia 6 czerwca 2019 r.
15. Uchwałą nr 8/2022 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” z dnia 21 czerwca 2022 r.