

## SPIS TREŚCI

|             |   |  |
|-------------|---|--|
| <b>I.</b>   | <b>CZĘŚĆ OGÓLNA</b>   | <b>§§ 1 - 47</b>                       |
| Dział I.    | Przepisy wstępne  | §§ 1 - 4                               |
| Dział II.   | Członkowie  | §§ 5 - 6                               |
| Dział III.  | Prawa i obowiązki członków  | §§ 7 - 8                               |
| Dział IV.   | Ustanie członkostwa   | §§ 9 - 14 - <u>11,12,13 - uchylone</u> |
| Dział V.    | Wpisowe i udziały   | § 15 - <u>uchylony</u>                 |
| Dział VI.   | Postępowanie wewnątrzspółdzielcze                                 | § 16                                   |
| Dział VII.  | Organy Spółdzielni  | §§ 17 - 40                             |
|             | A. Walne Zgromadzenie   | §§ 19 - 27                             |
|             | B. Rada Nadzorcza   | §§ 28 - 35                             |
|             | C. Zarząd   | §§ 36 - 40                             |
| Dział VIII. | Gospodarka Spółdzielni  | §§ 41 - 47                             |
|             |   | §§ 48 - 49 - <u>uchylone</u>           |
| <b>II.</b>  | <b>CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA</b>  | <b>§§ 50 - 90</b>                      |
| Dział I.    | Tytuły prawne do lokali   | §§ 50 – 82                             |
|             | Rozdział I. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego | §§ 52 – 60                             |
|             | Rozdział II. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu            | §§ 61 – 73                             |
|             | Rozdział III. Odrębna własność lokalu                             | §§ 74 – 78                             |
|             | Rozdział IV. Najem lokali   | §§ 79 – 82                             |
| Dział II.   | Wkłady mieszkaniowe, budowlane i rozliczenie odrębnej własności   | §§ 83 – 85                             |
| Dział III.  | Używanie lokali i opłaty  | §§ 86 – 90                             |
| <b>III.</b> | <b>POSTANOWIENIA KOŃCOWE</b>                                      | <b>§§ 91 - 93</b>                      |

# STATUT

## Nowosolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Soli

---

### I. CZĘŚĆ OGÓLNA

#### Dział I. Przepisy wstępne

##### § 1.

1. Spółdzielnia nosi nazwę Nowosolska Spółdzielnia Mieszkaniowa, zwana dalej Spółdzielnią. Siedzibą Spółdzielni jest Nowa Sól.
2. Spółdzielnia może przystępować do związków spółdzielczych.
3. Czas działania Spółdzielni jest nieograniczony.

##### § 2.

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

##### § 3.

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy – Prawo Spółdzielcze, Ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw oraz niniejszego Statutu.

##### § 4.

1. Celem działalności Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
  - 2) 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,
  - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
  - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 5) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i odrębnej własności lokalu,
  - 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni oraz nieruchomościami stanowiącymi własność członków i osób niebędących członkami Spółdzielni.
3. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie.

W ramach tej działalności może:

  - 1) nabywać potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
  - 2) budować lub nabywać domy mieszkalne, urządzenia pomocnicze i gospodarcze oraz lokale użytkowe,
  - 3) budować i nabywać urządzenia gospodarcze oraz infrastruktury technicznej,
  - 4) prowadzić działalność wykonawstwa własnego w celu utrzymania nieruchomości oraz świadczyć usługi na rzecz członków,
  - 5) zarządzać nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków – na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
  - 6) prowadzić działalność społeczną i oświatowo - kulturalną na rzecz swoich członków i ich środowiska w ramach posiadanych środków,
  - 7) produkować i przesyłać energię cieplną.

## **Dział II. Członkowie**

### **§ 5.**

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych :
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności".
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub osoba prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

### **§ 6.**

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) nabycia ekspektatywy własności;
  - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
  - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
  - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w § 54 ust. 2 i § 57 ust. 4 Statutu, w przypadkach przewidzianych w § 54 ust. 1 i § 57 ust. 1 Statutu, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w § 54 ust. 1 i § 57 ust. 1 Statutu, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
  - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w § 54 ust. 2 i § 57 ust. 4 Statutu, w przypadkach przewidzianych w § 54 ust. 1 i § 57 ust. 1 Statutu, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
2. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu staje się członkiem Spółdzielni z chwilą złożenia deklaracji w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Deklaracja powinna zawierać:
  - 1) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania i adres nabytego lokalu;
  - 2) PESEL lub NIP;
  - 3) nazwę i siedzibę oraz nr w KRS - w przypadku osoby prawnej;
  - 4) adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w pkt 1.
3. Zarząd zawiadamia pisemnie osobę, o której mowa w ust. 2 o przyjęciu jej w poczet członków Spółdzielni w ciągu dwóch tygodni od dnia złożenia deklaracji.
4. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska, datę urodzenia, (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi - ich nazwę i siedzibę), adres nabytego lokalu, status lokalu, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
5. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

### **Dział III. Prawa i obowiązki członków**

#### **§ 7.**

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni z zastrzeżeniem, że w skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni,
  - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
  - 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu ( w przypadku podziału Walnego Zgromadzenia na części – w odpowiedniej części, zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej) oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
  - 4) prawo zgłaszania projektów uchwał na Walne Zgromadzenie i żądania zamieszczenia określonych spraw w porządku jego obrad oraz prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał na zasadach określonych w Statucie,
  - 5) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 6) prawo zaznajamia się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, na zasadach określonych w ust. 3, 4 i 5,
  - 7) prawo otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, na zasadach określonych w ust. 3, 4 i 5,
  - 8) prawo do zaskarżania do sądu uchwał organów Spółdzielni z powodu ich niezgodności z przepisami prawa i Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie członka,
  - 9) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i terminie określonym w Statucie,
  - 10) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i pomieszczeń wspólnych w danej nieruchomości na warunkach określonych w Regulaminie użytkowania lokali oraz porządku domowego, a także z usług i świadczeń Spółdzielni w ramach jej statutowej działalności,
  - 11) prawo do korzystania z prowadzonej przez Spółdzielnię działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
  - 12) prawo do zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym w Statucie,
  - 13) prawo do żądania zawarcia umowy :
    - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
    - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 14) prawo do zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym w Statucie,
  - 15) prawo do informacji odnośnie zmiany wysokości wnoszonych przez członka opłat z tytułu korzystania z lokali, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego; w przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, członek ma prawo do informacji, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin; zmiany wysokości opłat wymagają uzasadnienia na piśmie,
  - 16) prawo kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, a po jego wyczerpaniu na drodze sądowej lub bezpośrednio na drodze sądowej; w przypadku wystąpienia na drogę sądową opłaty wnosi się w dotychczasowej wysokości,
  - 17) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
  - 18) korzystanie z innych praw określonych w Statucie.
3. Jeżeli członek chce zaznajomić się z dokumentami, o których mowa w § 7 ust. 2 pkt 6 lub otrzymać kopie dokumentów wymienionych w § 7 ust. 2 pkt 7 musi złożyć do Zarządu Spółdzielni pisemny wniosek, zawierający wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać lub których kopie chce otrzymać.

4. Terminy udostępniania dokumentów, o których mowa w ust. 3 oraz wysokość kosztów, jakie ponosi członek wnioskujący o sporządzenie odpisów i kopii dokumentów określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą, Statut i regulaminy uchwalone na podstawie Statutu członek otrzymuje bezpłatnie.
5. 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.
6. Uprawnienia przewidziane w § 7 ust. 2 pkt 6 i pkt 7 nie mogą naruszać ustawy o ochronie danych osobowych.

## § 8.

Członek Spółdzielni jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) - uchylony,
- 3) - uchylony,
- 4) w przypadku posiadania spółdzielczego prawa do lokalu uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu;
- 5) będąc właścicielem lokalu, uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem jego lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu;
- 6) - uchylony;
- 7) w pełni pokrywać wydatki związane z uzupełnieniem lub stworzeniem dokumentacji technicznej, o której mowa w ustawie o własności lokali;
- 8) ponosić wszystkie koszty związane z podziałem geodezyjnym;
- 9) uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, zgodnie z uchwałą walnego zgromadzenia;
- 10) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni;
- 11) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie;
- 12) - uchylony;
- 13) po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania, związanych z konserwacją i remontem;
- 14) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody;
- 15) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń;
- 16) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu, a także zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele, niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu lub przydziale;
- 17) regulować należności wynikające z rozliczenia kosztów różnicy wskazań między wodomierzem głównym w budynku a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych w poszczególnych lokalach w tym budynku, według metody rozliczenia przyjętej w Spółdzielni przez Radę Nadzorczą;
- 18) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie.

## **Dział IV. Ustanie członkostwa**

### § 9.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
  - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 4) 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 § 53 Statutu;
  - 7) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej – w przypadku jej ustania.

2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

#### **§ 10.**

1. Właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc od daty złożenia wniosku do Spółdzielni.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. - uchylony

#### **§ 11 - uchylony**

#### **§ 12 - uchylony**

#### **§ 13 - uchylony**

#### **§ 14.**

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.

### **Dział V. Wpisowe i udziały - uchylony**

#### **§ 15 - uchylony**

### **Dział VI. Postępowanie wewnętrzne**

#### **§ 16.**

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnętrznospółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje prawo odwołania się do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia doręczenia zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnętrznospółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie Statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
7. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnętrznospółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnętrznospółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnętrznospółdzielcze ulega umorzeniu.

## **Dział VII. Organy Spółdzielni**

### **§ 17.**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów, o których mowa w ust. 1, pkt 2 i pkt 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.  
Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy przyjmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się jedynie głosy oddane za i przeciw uchwale.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy organów.

### **§ 18.**

1. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy i członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni oraz zarządzać nieruchomościami. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. Członkowie Rady i Zarządu z uwagi na możliwość zaistnienia sprzeczności interesów nie mogą być zatrudnieni w podmiotach gospodarczych, które świadczą usługi dla Spółdzielni. Naruszenie zakazu zatrudnienia w podmiotach gospodarczych świadczących usługi dla Spółdzielni stanowi podstawę odwołania Członka Rady lub Zarządu.
3. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji lub zakazu zatrudnienia, o których mowa w ust. 1 i 2, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. Terminem rozstrzygnięcia przez Walne Zgromadzenie sprawy o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonych członka Rady Nadzorczej jest najbliższe Walne Zgromadzenie.

## **A. Walne Zgromadzenie**

### **§ 19.**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Jeżeli liczba członków Spółdzielni przekracza 500 osób, Walne Zgromadzenie zostaje podzielone na części.
3. Szczegółowe zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

### **§ 20.**

1. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik członka Spółdzielni nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Członek posiadający więcej niż jedno prawo do lokalu posiada czynne prawo wyborcze związane z prawem do tylko jednego lokalu. Członek lub jego pełnomocnik może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia.
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.
3. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie, będące członkami Spółdzielni, biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych.
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.
5. - uchylony.

6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu, a także przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej i inne osoby zaproszone przez Zarząd.

#### **§ 21.**

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należą:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady i Zarządu w tych sprawach, a także udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia straty,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpienia z nich,
- 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwały Rady Nadzorczej,
- 10) uchwalanie zmian Statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
- 14) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
- 15) decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem gospodarczym i ustalanie zasad gospodarki finansowej tych osiedli,
- 16) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej.

#### **§ 22.**

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca, ustalając czas, miejsce i porządek obrad.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie :
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
5. Wnioski do Walnego Zgromadzenia nie wynikające ze stosunku członkostwa zostają ujęte przez Zarząd do porządku obrad jeżeli zostały złożone na minimum 30 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 23.**

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz pouczenie o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Zawiadomienie Spółdzielnia wywiesza w gablotach na klatkach schodowych i na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni. Ogłoszenie umieszcza się także na stronie internetowej Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
3. Walne Zgromadzenie i jego części są ważne niezależnie od liczby obecnych na nich członków. Warunek ten jest spełniony również w przypadku gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części nie wzięli udziału w głosowaniu.



4. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie.  
Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowywanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
5. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 4, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
6. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
7. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
8. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.  
Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej  $\frac{1}{2}$  ogólnej liczby uprawnionych do głosowania oraz aby za uchwałą opowiedziało się  $\frac{3}{4}$  ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.  
W przypadku zbycia nieruchomości do podjęcia uchwały konieczne jest aby za uchwałą opowiedziało się  $\frac{3}{4}$  ogólnej liczby członków biorących udział w głosowaniu.
9. Zarząd w terminie 14 dni od dnia obrad ostatniej części Walnego Zgromadzenia zobowiązany jest do stwierdzenia pod względem formalnym, podjętych przez Walne Zgromadzenie uchwał, które poddane były pod głosowanie zgodnie z porządkiem obrad. Podstawą stwierdzenia przez Zarząd podjętych przez Walne Zgromadzenie uchwał są protokoły poszczególnych części Walnego Zgromadzenia sporządzone zgodnie z § 27 Statutu.

#### **§ 24.**

Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu lub jego częściach odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej. Częstkowe wyniki głosowania jakie zapadły na odbytych już częściach Walnego Zgromadzenia nie są podawane do wiadomości w trakcie trwania następujących po nich częściach Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 25.**

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu lub wykreślonemu.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznawania 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. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

#### **§ 26.**

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub jego poszczególnych części otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie albo jego części wybierają Prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący, sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium. Członkiem Prezydium mogą być wyłącznie

członkowie Spółdzielni. Przewodniczący odczytuje listę pełnomocnictw, o których mowa w § 20 ust. 1 i ust. 2 Statutu.

3. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu albo na jego poszczególnych częściach wybierają także ze swego grona:
  - 1) Komisję mandatowo – skrutacyjną w składzie co najmniej 2 osób będących członkami Spółdzielni, której zadaniem jest sprawdzenie listy członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu albo jego części, ustalenie, czy Walne Zgromadzenie albo jego część zostały zwołane prawidłowo i czy są zdolne do podejmowania uchwał, a także – na zarządzenie przewodniczącego – obliczanie wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu oraz wykonywanie innych czynności związanych z przeprowadzeniem głosowania. Komisja sprawdza także listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej zgłaszanych zgodnie z § 29 Statutu i przeprowadza wybory w głosowaniu tajnym.
  - 2) inne komisje w miarę potrzeb.
4. Każda komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
5. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 27.**

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
2. Protokoły sporządzają także komisje Walnego Zgromadzenia albo jego części, które podpisują przewodniczący komisji i sekretarz komisji.
3. Protokoły wymienione w ust. 1 i ust. 2 przechowuje Zarząd co najmniej 10 lat.

### **B. Rada Nadzorcza**

#### **§ 28.**

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

#### **§ 29.**

1. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby :
  - 1) będące pracownikami Spółdzielni;
  - 2) 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;
  - 3) świadczące odpłatne usługi na rzecz Spółdzielni i osoby im bliskie w rozumieniu § 57 ust. 3 Statutu Spółdzielni;
  - 4) prowadzące działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni w rozumieniu § 18 Statutu;
  - 5) skazane prawomocnym wyrokiem za przestępstwo umyślne przeciw mieniu, dokumentom lub przestępstwo karnoskarbowe;
  - 6) zadłużone wobec Spółdzielni.
3. Uchwała w sprawie wyboru do Rady Nadzorczej osoby będącej pracownikiem Spółdzielni jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.
4. Naruszenie warunków określonych w ust. 2 pkt 2) – 6) stanowi podstawę do odwołania z funkcji członka Rady Nadzorczej.
5. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana, do Walnego Zgromadzenia odbywanego przed upływem 3 lat od wyborów.
6. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

#### **§ 30.**

1. Walne Zgromadzenie wybiera członków Rady Nadzorczej w głosowaniu tajnym spośród kandydatów, którzy muszą być zgłoszeni w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Liczba kandydatów jest nieograniczona.
2. Kandydat na członka Rady Nadzorczej musi być zgłoszony na piśmie i poparty przez co najmniej 20 członków Spółdzielni. Zgłoszenie powinno zawierać imię i nazwisko kandydata oraz imiona i nazwiska członków zgłaszających kandydata wraz z ich czytelnym podpisem.

Kandydaci na członków Rady Nadzorczej składają pisemne oświadczenie wyrażające zgodę na kandydowanie oraz oświadczenie w zakresie:

- a) nie świadczenia odpłatnych usług na rzecz Spółdzielni (dotyczy także osób bliskich w rozumieniu § 57 ust. 3 Statutu Spółdzielni);
- b) nie prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni w rozumieniu § 18 Statutu;
- c) niekaralności w zakresie przestępstw wymienionych w § 29 ust. 2 pkt 5 Statutu;
- d) nie zalegania na dzień złożenia oświadczenia z opłatami za użytkowanie lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu;
- e) wieku, wykształcenia i wykonywanego zawodu;
- f) zgody na przetwarzanie danych osobowych.

Zgłoszenie nie spełniające powyższych warunków skutkuje nie ujęciem osoby zgłaszanej na liście kandydatów na członków Rady Nadzorczej. Kandydaci na członka Rady Nadzorczej mogą brać udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia jedynie w punkcie dotyczącym wyborów do Rady Nadzorczej, z ograniczeniem do popierania swojej kandydatury.

3. Za osoby wybrane do Rady Nadzorczej uważa się kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów spośród ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu albo we wszystkich jego częściach.
4. Jeżeli w wyniku głosowania nie zostanie wybrana wymagana w Statucie ilość członków Rady Nadzorczej, ponieważ kandydaci na członków Rady Nadzorczej otrzymali taką samą ilość głosów, o wyborze w skład Rady Nadzorczej decyduje najniższy numer członkowski wynikający z rejestru członków prowadzonego przez Spółdzielnię.
5. Postanowienia § 23 ust. 9 Statutu stosuje się odpowiednio.
6. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd w terminie 21 dni od Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru Rady Nadzorczej, w celu jej ukonstytuowania. Kolejne posiedzenia Rady Nadzorczej zwołują Przewodniczący Rady lub w razie jego nieobecności – Zastępca Przewodniczącego, co najmniej raz na 3 miesiące. Posiedzenia Rady Nadzorczej powinny być także zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

### § 31.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie;
  - 2) zrzeczenia się mandatu;
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat w trakcie kadencji, wchodzi członek wybrany w wyborach uzupełniających na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
3. Członek ten zachowuje mandat do końca kadencji Rady Nadzorczej.
4. Członek Rady Nadzorczej może być zawieszony w pełnieniu swoich funkcji przez Radę Nadzorczą z przyczyn określonych w § 18 ust. 1 i 2 Statutu. Decyzję w sprawie uchylenia zawieszenia bądź odwołania zawieszzonego członka Rady Nadzorczej podejmuje najbliższe Walne Zgromadzenie.

### § 32.

Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz komisji stałych i celowych Rady, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń i wynosi:

- 1) dla Przewodniczącego Rady Nadzorczej 75 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
- 2) dla pozostałych członków Rady Nadzorczej 50 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w pkt 1.

### § 33.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,

- c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwienia przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 8) dokonywanie podziału członków na poszczególne części Walnego Zgromadzenia,
- 9) wybór i odwołanie członków Zarządu,
- 10) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność,
- 11) umarzanie nieściągalnych wierzytelności,
- 12) odraczanie i rozkładanie na raty spłaty wierzytelności przysługujących Spółdzielni od jej członków i właścicieli lokali,
- 13) zwoływanie Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w Statucie,
- 14) uczestniczenie w lustracji działalności Spółdzielni i nadzorowanie wykonania zaleceń polustracyjnych,
- 15) podejmowanie uchwał w sprawie przejęcia w zarządzanie oraz w administrację majątku nie stanowiącego własności Spółdzielni,
- 16) - wykreślony,
- 17) podejmowanie decyzji w sprawie wyboru biegłego rewidenta – podmiotu uprawnionego do przeprowadzenia badania bilansu,
- 18) uchwalanie regulaminu Zarządu NSM,
- 19) uchwalanie regulaminu komisji technicznej Rady Nadzorczej NSM,
- 20) uchwalanie regulaminu komisji rewizyjnej Rady Nadzorczej NSM,
- 21) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów oraz ustalania opłat z tytułu bieżących konserwacji zasobów mieszkaniowych NSM,
- 22) uchwalanie zasad i trybu przeprowadzania przetargów dotyczących wykonania robót inwestycyjnych, remontowych i kontroli okresowych,
- 23) uchwalanie regulaminu przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany lokali,
- 24) uchwalanie regulaminu porządku domowego i współzycia mieszkańców NSM,
- 25) uchwalanie regulaminu obowiązków Spółdzielni oraz użytkowników lokali w zakresie utrzymania lokali oraz zasad rozliczeń z użytkownikami zwalnającymi lokale,
- 26) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków oraz zasad rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody w NSM,
- 27) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów oraz ustalania opłat za używanie lokali NSM,
- 28) uchwalanie regulaminu zasad wnoszenia i rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz przenoszenia i ustanawiania odrębnej własności lokali w Nowosolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- 29) uchwalanie regulaminu udostępniania członkom dokumentów, zgodnie z art. 8<sup>1</sup> Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz kosztów ich uzyskania w NSM,
- 30) uchwalanie zasad wyodrębniania własności lokali w NSM,
- 31) uchwalanie regulaminu funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych w NSM,
- 32) uchwalanie zasad wynagradzania Zarządu,
- 33) uchwalanie regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszami oraz zasad gospodarki finansowej w NSM,
- 34) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania odpłatności z tego tytułu w NSM,
- 35) uchwalanie zasad i trybu przeprowadzania publicznego przetargu ustnego nieograniczonego na ustanawianie odrębnej własności lokali mieszkalnych,
- 36) uchwalanie regulaminu najmu i dzierżawy lokali użytkowych, powierzchni reklamowych i terenów w NSM,
- 37) uchwalanie zasad podejmowania uchwał właścicieli lokali w nieruchomościach zarządzanych przez Nowosolską Spółdzielnię Mieszkaniową w Nowej Soli,
- 38) uchwalanie regulaminu ochrony danych osobowych w NSM,
- 39) - wykreślony,

- 40) uchwalanie regulaminu wspierania przedsięwzięć termomodernizacyjnych budynków mieszkalnych w zakresie ścian i dachów,
  - 41) uchwalanie regulaminu wspierania przedsięwzięć termomodernizacyjnych związanych z finansowaniem kosztów modernizacji (budowy) lokalnych źródeł ogrzewania,
  - 42) uchwalanie regulaminu działalności klubu NSM,
  - 43) uchwalanie zasad ustalania opłaty za wywóz odpadów,
  - 44) uchwalanie innych regulaminów dotyczących działalności Spółdzielni (z wyłączeniem regulaminów należących zgodnie z Kodeksem pracy do kompetencji pracodawcy),
  - 45) inne działania wymienione w Statucie.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

#### **§ 34.**

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

#### **§ 35.**

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

### **C. Zarząd**

#### **§ 36.**

1. Zarząd jest jednoosobowy – jest nim Prezes Zarządu, wybierany przez Radę Nadzorczą w drodze konkursu na zasadach uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
2. Kandydat na Prezesa Zarządu powinien posiadać umiejętności kierowania i organizowania pracy w spółdzielczości.
3. Rada Nadzorcza powołuje i odwołuje Prezesa Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać Prezesa Zarządu, jeżeli nie udzieliło mu absolutorium.
4. Odwołanie Prezesa Zarządu, o którym mowa w ust. 3 następuje większością 2/3 oddanych głosów.
5. Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje z Prezesem Zarządu stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu pracy.
6. Odwołanie Prezesa Zarządu nie jest równoznaczne z wypowiedzeniem umowy o pracę i nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

#### **§ 37.**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni.
3. Zarząd ponosi odpowiedzialność za czynności wynikające z ust.1 i 2.
4. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

#### **§ 38.**

Zakres czynności Prezesa Zarządu oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 39.**

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składa Prezes Zarządu lub dwaj pełnomocnicy.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swój podpis na imiennych pieczętkach.
3. Oświadczenie pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu lub Prezesowi Zarządu albo pełnomocnikowi, mają skutki prawne względem Spółdzielni.

#### **§ 40.**

Zarząd może udzielić pracownikowi Spółdzielni pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

## **Dział VIII. Gospodarka Spółdzielni**

### **§ 41.**

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni wynikających z § 2 niniejszego Statutu.

### **§ 42.**

1. Fundusze własne Spółdzielni stanowią:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) - wykreślony,
  - 4) fundusz wkładów mieszkaniowych,
  - 5) fundusz wkładów budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
  - 1) fundusz remontowy,
  - 2) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
  - 3) inne fundusze celowe.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust 1 i ust. 2 pkt 1 i 3 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

### **§ 43.**

W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości Spółdzielnię obligują przepisy zawarte w ustawie o rachunkowości oraz w regulaminach opracowanych na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Prawa spółdzielczego.

### **§ 44.**

W przypadku likwidacji Spółdzielni podział funduszu zasobowego i pozostałego majątku Spółdzielni pomiędzy członków i byłych członków ustala się proporcjonalnie do długości okresu przynależności danej osoby do Spółdzielni.

### **§ 45.**

Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

### **§ 46.**

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości :
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 87 ust. 1 – 4 Statutu;
  - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie § 4 ust. 2 pkt 6 Statutu, a przychodami z opłat, o których mowa w § 87 ust. 1-4 Statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

### **§ 47.**

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

### **§ 48 - uchylony**

## II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

### Dział I. Tytuły prawne do lokali

#### § 50.

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność i współwłasność Spółdzielni,
- 2) ustanawiać i przenosić prawo odrębnej własności lokali w budynkach stanowiących własność i współwłasność Spółdzielni,
- 3) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność i współwłasność Spółdzielni,
- 4) ustanawiać prawo odrębnej własności garaży wybudowanych na gruntach będących własnością lub w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni.

#### § 51.

- 1) Wynajmowanie przez członka lub oddawanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że będzie związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu jak również jego części.
- 2) W przypadku gdy wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie lokalu miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest natychmiast powiadomić o tym pisemnie Spółdzielnię.
- 3) - uchylony
- 4) - uchylony
- 5) Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasa najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.
- 6) W przypadku gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
- 7) Za zgodą Zarządu najemcą lokalu, do którego prawo posiadała Spółdzielnia może być również osoba, która to prawo utraciła.

### Rozdział I. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

#### § 52.

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. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

#### § 53.

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

- a) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
  - b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
  - c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
  - d) określenie wielkości lokalu, pomieszczeń przynależnych, terminu oddania lokalu oraz terminu i wysokości wpłat na wkład mieszkaniowy.
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub Spółdzielnię.
  3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w ust. 1 pkt a), bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
  4. Wypowiedzenie może nastąpić na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.
  5. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w Statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
  6. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

#### **§ 54.**

1. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 53 Statutu, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 53 Statutu, 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 przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię.
4. Osoba, o której mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 53 Statutu.
5. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1 przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

#### **§ 55.**

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 87 ust. 1 i ust. 5 Statutu.

#### **§ 56.**

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



### § 57.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 58 Statutu, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Osobą bliską zgodnie z art. 2 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 87 ust. 1 i ust. 5 Statutu.
5. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

### § 58.

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 87 ust. 1 i ust. 5 Statutu, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 87 ust. 1 i ust. 5 Statutu, 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.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
6. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
7. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.
8. Roszczenie, o którym mowa w ust. 7, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

### § 59.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 54, § 57 i § 58 ust. 7 Statutu, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez wywieszenie ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
2. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
  - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w § 58 ust.7 Statutu;
  - 2) osoba, o której mowa w § 57 Statutu, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z ust.1.
4. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 53 ust. 1 pkt a) Statutu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 87 ust. 1 i ust. 5 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
5. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 3, jest opróżnienie lokalu.
6. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
7. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 1, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w § 53 Statutu.
8. W przypadku, o którym mowa w ust. 7, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
  - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
  - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
9. W przypadku, o którym mowa w ust. 8 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 87 ust. 1 i ust. 5 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
10. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 7, 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.

### § 60.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 53 ust. 1 pkt a), w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 87 Statutu.

2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
3. 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.

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

### **§ 61.**

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 5 i § 6 Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

### **§ 62.**

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

### **§ 63.**

Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

### **§ 64.**

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

### **§ 65.**

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 przeniesieniu własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio.

### **§ 66.**

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 87 ust. 1, 2 i 5 Statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

### § 67.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić 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 prowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się niewniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

### § 68.

1. W przypadku gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust.1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy; w takim przypadku stosuje się przepisy § 67.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 67, oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

### § 69.

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

### § 70.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
  - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 87 Statutu.
2. Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w ust. 1, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
3. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

### § 71.

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

### § 72.

Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu lub jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

### § 73.

Zasady i tryb przeprowadzania przetargu, o którym mowa w § 59 ust.1 i § 68 ust. 2 określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## Rozdział III. Odrębna własność lokalu

### § 74.

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:
  - a) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
  - b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
  - c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
  - d) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
  - e) określenie tytułu prawnego do gruntu pod budowę;
  - f) termin wpłaty wkładu budowlanego;
  - g) termin ostatecznego rozliczenia kosztów budowy;
  - h) termin ustanowienia odrębnej własności lokalu.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

### § 75.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 74 Statutu, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

### § 76.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 74 Statutu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 74 Statutu, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 74 ust. 1 pkt a) Statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

### § 77.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 74 Statutu, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 74 Statutu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

3. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

#### **§ 78.**

1. Jeżeli 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.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem § 5 i § 6 Statutu.

### **Rozdział IV. Najem lokali**

#### **§ 79.**

Najemcami lokali mieszkalnych i użytkowych mogą być osoby fizyczne i prawne, zgodnie z zasadami określonymi przez Radę Nadzorczą w regulaminie wynajmowania lokali i ustalania czynszu najmu.

#### **§ 80.**

Przedmiotem najmu mogą być:

- 1) lokale mieszkalne nowo wybudowane, gdy żadna osoba nie wyraziła woli zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu;
- 2) lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, w stosunku do których wygasło spółdzielcze prawo do lokalu, gdy żadna osoba nie wyraziła woli zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu;
- 3) lokale użytkowe i garaże, do których nie zostało ustanowione spółdzielcze własnościowe prawo lokalu lub odrębna własność lokalu.

#### **§ 81.**

1. Decyzję o wyborze najemcy podejmuje Zarząd po zapoznaniu się z ze złożonymi ofertami.
2. Warunki najmu lokalu określa umowa zawarta przez Zarząd z najemcą lokalu.

#### **§ 82.**

1. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, czas trwania najmu, przedmiot najmu, określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.
2. Umowa pod rygorem nieważności powinna być sporządzona w formie pisemnej.
3. Najemca zobowiązany jest do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem lokalu i urządzeń w nim znajdujących się. Wysokość zabezpieczenia i termin jej wpłaty określa organ uprawniony do zawarcia umowy.
4. W sprawach najmu nie ujętych w niniejszym Statucie i w umowie najmu, obowiązują przepisy kodeksu Cywilnego i ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

### **Dział II. Wkłady mieszkaniowe, budowlane i rozliczenie odrębnej własności**

#### **§ 83.**

1. Wkład mieszkaniowy, który wnosi osoba, o której mowa w § 53 Statutu stanowi różnicę między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.
2. Wkład budowlany, który wnosi osoba, o której mowa w § 74 Statutu odpowiada całości kosztów budowy przypadających na jej lokal.
3. Wysokość wkładu mieszkaniowego i wkładu budowlanego oraz terminy dokonania wpłat na ich pokrycie określa umowa zawarta pomiędzy osobą ubiegającą się o ustanowienia prawa do lokalu a Spółdzielnią.

#### § 84.

1. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji mieszkaniowych Rada Nadzorcza uchwała zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania wkładów mieszkaniowych i budowlanych, a Zarząd zawiera z osobami ubiegającymi się o ustanowienie prawa do lokalu w nowo realizowanym budynku umowę ustalającą szczegółowe zasady i termin wnoszenia wpłat na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.
2. Koszty budowy, wkłady mieszkaniowe i budowlane ustalane są następująco:
  - 1) wstępnie przy zawarciu umowy o budowę lokalu, o której mowa w § 53 ust. 1 i § 74 ust. 1 Statutu w oparciu o przewidywany koszt budowy wynikający z bezpośrednich kosztów budowy danego budynku (zadania) powiększony o planowane koszty pośrednie z uwzględnieniem wzrostu cen;
  - 2) ostatecznie w terminach określonych w § 53 ust.6 i § 74 ust. 3 Statutu.

#### § 85.

Rozliczenia z tytułu wnoszenia i ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych, budowlanych, odrębnej własności określają odrębne regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

### **Dział III. Używanie lokali i opłaty**

#### § 86.

Przejęty przez członka lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie lub stwierdzeniu przejęcia.

#### § 87.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale i eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale i eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu, z zastrzeżeniem § 47 Statutu.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali i z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem § 47 Statutu.
5. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
6. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane, zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, uiszczać odszkodowanie w wysokości opłat, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego nie wygasło.
7. Członkowie, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, uczestniczą w spłacie kredytów inwestycyjnych i odsetek zaciągniętych na budowę ich mieszkań.
8. W przypadku opomiarowania energii cieplnej oraz wody Spółdzielnia stosuje system indywidualnego rozliczania lokali w tym zakresie. Osoby korzystające z lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu są obowiązane regulować należności wynikające z rozliczenia kosztów różnicy wskazań między wodomierzem głównym w budynku a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych w poszczególnych lokalach w tym budynku, według metody rozliczania przyjętej w Spółdzielni.

9. Użytkownicy lokali pokrywają również koszty eksploatacji anten zbiorowych.
10. Jednostkę rozliczeniową stanowi 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu bądź inna jednostka rozliczeniowa tj. osoba lub wskazanie urządzeń pomiarowych. O stosowaniu danej jednostki rozliczeniowej decyduje Rada Nadzorcza.
11. Wszelkie wpłaty wnoszone przez użytkowników lokali księgowane są w pierwszej kolejności na poczet spłaty naliczonych przez Spółdzielnię odsetek za zwłokę w zapłacie, a w następnej kolejności na poczet spłaty zadłużenia w opłatach za korzystanie z lokali.
12. Szczegółowe zasady ustalania i rozliczania kosztów i przychodów z tytułu opłat za korzystanie z lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 88.**

Obowiązki Spółdzielni oraz członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 89.**

1. Opłaty, o których mowa w § 87 Statutu powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca. Za dzień zapłaty przyjmuje się dzień, w którym dokonano wpłaty do kasy Spółdzielni lub dzień, w którym wpłata została zaksięgowana na koncie bankowym Spółdzielni.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji lokalu lub w innych przypadkach wskazanych w Statucie i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 87 ust. 1-4, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 87 ust. 1-4, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Zawiadomienie o wysokości opłat wraz z uzasadnieniem dostarczane są za pomocą indywidualnych oddawczych skrzynek pocztowych na wskazany adres lub w przypadku wydania takiej dyspozycji przez użytkownika lokalu na podany adres poczty elektronicznej.
4. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
5. Za opłaty, o których mowa w § 87 Statutu, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby stale zamieszkujące z nimi w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
6. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
7. Członek obowiązany jest o przewidywanym terminie opróżnienia mieszkania zawiadomić Zarząd Spółdzielni co najmniej na 1 miesiąc przed tym terminem. W razie nie zawiadomienia Spółdzielnia może obciążyć członka opłatą za używanie lokalu dodatkowo za okres 1 miesiąca.
8. Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 87 ust. 1 – 6 Statutu Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za cały okres opóźnienia, liczone od pierwszego dnia miesiąca następującego po obowiązującym terminie wpłaty. Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 87 ust. 7 Statutu, naliczane są odsetki zgodnie z wysokością ustaloną przez bank rozliczający kredyt.
9. Od odroczonej i rozłożonej na raty wierzytelności nie pobiera się odsetek ustawowych. W przypadku nie wywiązania się z zapłaty w ustalonych terminach, należność staje się natychmiast wymagalna wraz z odsetkami ustawowymi.
10. Członek nie może potrącać swoich należności w stosunku do Spółdzielni z opłat za korzystanie z lokali.



## § 90.

1. Spółdzielnia ustala i pobiera dodatkowe opłaty za:
  - a) zaświadczenia, odpisy, certyfikaty energetyczne, wyciągi wydawane na wniosek członka Spółdzielni oraz osób uprawnionych;
  - b) dostarczanie na wniosek członka lub osoby uprawnionej korespondencji na adres inny niż adres przysługującego im lokalu;
  - c) wysyłanie wezwań do zapłaty zaległych należności wobec Spółdzielni;
  - d) umieszczanie ogłoszeń, szyldów, reklam na ścianach budynków, tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych oraz na terenach zarządzanych przez Spółdzielnię;
  - e) prowadzenie na terenach zarządzanych przez Spółdzielnię przez inne podmioty wszelkiej działalności gospodarczo - zarobkowej.
2. Wysokość opłat ustala Zarząd Spółdzielni.

## III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 91.

Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Zebranie Przedstawicieli, z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

### § 92.

Przepis § 29 ust.1 ma zastosowanie do rad nadzorczych powołanych po dniu wejścia w życie niniejszego statutu.

### § 93

Przepisy § 36, § 38, § 39 ust. 1 i ust. 3 oraz § 40 wchodzi w życie od dnia 1 stycznia 2022 roku.

Niniejszy tekst jednolity uwzględnia zmiany wprowadzone:

- uchwałą nr 1/2007 Zebrania Przedstawicieli z dnia 26.05.2007r. - zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 10.07.2007r.
- uchwałą nr 1/2007 Zebrania Przedstawicieli z dnia 17.11.2007r. - zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 14.01.2008r.
- uchwałą nr 9/2010 Walnego Zgromadzenia z dnia 24.05.2010r. - zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 30.06.2010r.
- uchwałami nr 17,18,19/2011 Walnego Zgromadzenia z dnia 07.06.2011r. - zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 28.06.2011r.
- uchwałami nr 14,15,16,17,18/2012 Walnego Zgromadzenia z dnia 28.05.2012r.- zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 10.07.2012r.
- uchwałami nr 15,16,17,18,19,20 Walnego Zgromadzenia z dnia 15 maja 2013r. - zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 05.09.2013r.
- uchwałą nr 10/2015 Walnego Zgromadzenia z dnia 14 maja 2015r.- zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 03.06.2015r.
- uchwałą nr 9/2018 Walnego Zgromadzenia z 16 maja 2018r. – zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 27.06.2018r.

Tekst jednolity Statutu został zatwierdzony w dniu 16 maja 2018r. Uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 10/2018 i obowiązuje od dnia 27 czerwca 2018r. – data zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

**W niniejszym tekście jednolitym wprowadzono zmiany uchwalone przez Walne Zgromadzenie uchwałami:**

- nr 24, 25, 26, 27/2021 z dnia 14 czerwca 2021r. – zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 16.09.2021r.
- nr 7/2023 z dnia 19 maja 2023r. – zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 13.06.2023r.