

**MŁODZIEŻOWA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA**

**„ENKLAWA”**

**ul. Unii Lubelskiej 16, 61 – 249 Poznań**

# **STATUT SPÓŁDZIELNI**

**Tekst jednolity**

**z uwzględnieniem zmian na podstawie uchwał Zebrań Przedstawicieli z dnia 26.06.1995r, 29.06.1996r, 13.06.1997r, 17.06.2000r, 31.03.2001r, 15.12.2001r, 18.05.2002r, 14.06.2003r, 09.04.2005r, 24.06.2006r, 19.05.2007r, 10.11.2007r, oraz Walnego Zgromadzenia z dnia 12.06.2008r, 23.04.2009r i 22 kwietnia 2010r**

**Kwiecień 2010r**

# I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

## § 1

Spółdzielnia nosi nazwę MŁODZIEŻOWA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „ENKLAWA” w Poznaniu zwana dalej „SPÓŁDZIELNIĄ”.

## § 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest Poznań.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
3. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Do domów jednorodzinnych stosuje się postanowienia dotyczące lokali.

## § 3

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) nabywanie gruntów zgodnie z obowiązującymi przepisami na własność lub w wieczyste użytkowanie,
  - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
  - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
  - 4) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
  - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
2. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 1 jest Walne Zgromadzenie.
3. Dla realizacji zadań określonych w ust. 1, Spółdzielnia może :

- 1) prowadzić działalność inwestycyjną,
- 2) zarządzać nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni oraz osób nie będących członkami,
- 3) prowadzić działalność społeczną, oświatową i kulturalną.
4. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie.
5. Spółdzielnia może zakładać związki rewizyjne i przystępować do nich, współpracować na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi, a także – w przypadkach gospodarczo uzasadnionych zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami.
6. Pożytki i inne dochody 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.
7. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji spółdzielczych, społecznych i gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie

#### § 4

Spółdzielnia zarządza nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

## **II. CZŁONKOWIE**

#### § 5

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkowi Spółdzielni może przysługiwać :
  - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego
  - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego (w tym garażu lub miejsca postojowego), względnie do domu jednorodzinnego,
  - 3) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu
  - 4) najem lokalu mieszkalnego lub użytkowego.
5. Członkiem Spółdzielni może być także osoba, która na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy oczekuje na ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu, prawa odrębnej własności lokalu lub domu jednorodzinnego.
6. Jeżeli prawo własności lokalu 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 do wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

## § 6

1. Założyciele Spółdzielni, którzy podpisali statut stają się członkami Spółdzielni z chwilą jej zarejestrowania. Przystępujący do Spółdzielni po jej zarejestrowaniu stają się członkami Spółdzielni z chwilą przyjęcia ich przez Spółdzielnię.
2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę oraz dane dotyczące ilości zadeklarowanych udziałów.
3. O przyjęciu do Spółdzielni decyduje Zarząd w formie uchwały.
4. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem co najmniej dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
5. Nie można odmówić przyjęcia do Spółdzielni:
  - 1) nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,

- 2) spadkobiercy członka Spółdzielni, któremu przysługiwało własnościowe prawo do lokalu,
  - 3) dzieciom i innym osobom bliskim zamieszkałym z byłym członkiem Spółdzielni, po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, chyba że roszczenie o przyjęcie w poczet członków powstało w związku z wykluczeniem lub wykreśleniem innego członka ze Spółdzielni, a przyczyny które spowodowały wykluczenie lub wykreślenie dotyczą także osoby ubiegającej się o przyjęcie,
  - 4) nabywcy ekspektatywy odrębnej własności lokalu, nabywcy prawa odrębnej własności lokalu i ich spadkobiercom oraz zapisobiorcom i licytanta.
6. Decyzja o przyjęciu w poczet członków, powinna być podjęta w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O decyzji Zarząd powinien powiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji.
7. W razie decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od daty jej wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna.

### **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, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
  - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością oraz żądania rozpatrzenia przez właściwe organy tych wniosków,
  - 3) prawo do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu

- 4) prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie, zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
  - 5) 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. Koszty sporządzenia odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.
  - 6) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni, prawo do zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji wraz z wnioskami polustracyjnymi i informacjami o ich realizacji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi oraz umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
  - 7) prawo do zaskarżania do sądu:
    - a) uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
    - b) wysokości zmiany opłat,
  - 8) prawo do odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa oraz zasadności zmiany opłat, w sposób i w terminach określonych w statucie,
  - 9) prawo do korzystania z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń, usług Spółdzielni oraz pomieszczeń Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego użytku,
  - 10) z chwilą podpisania umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu – roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub spółdzielczego prawa do lokalu, zwane ekspektatywą odrębnej własności lub ekspektatywą spółdzielczego prawa do lokalu,
  - 11) prawo używania przez czas nieokreślony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, uzyskanego na podstawie umowy,
  - 12) prawo żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługiwało mu lokatorskie lub własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu.
3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub 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, a

decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć, w terminie 7 dni od dnia doręczenia mu pisemnej odmowy, wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów.

4. Warunki odpłatności wynikające z ust. 2 pkt 5 ustala Rada Nadzorcza.
5. Członek zobowiązany jest do zgłoszenia Zarządowi Spółdzielni na piśmie zamiaru zaznajomienia się lub żądania sporządzenia kopii lub odpisów dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt. 5 i uzgodnienia terminu umożliwienia mu wglądu do tych dokumentów lub odbioru. Przez prawo zaznajamiania się należy rozumieć prawo przeglądania, czytania, robienia notatek.
6. Spółdzielnia prowadzi stronę internetową i zamieszcza na niej:
  - 1) Statut,
  - 2) regulaminy.

## § 8

Członek jest obowiązany :

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
- 2) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych oraz współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
- 3) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 4) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego w umowie chyba, że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 5) uiszczać co miesiąc z góry do 15-go dnia miesiąca opłaty na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, jak również w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, a nadto zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
- 6) uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni:
  - a) z tytułu spłat kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na finansowanie inwestycji i remontów,

- b) z tytułu poniesionych, a niezrefundowanych przez Skarb Państwa kosztów scalania i podziału nieruchomości, jak również kosztów z tytułu oznaczania poszczególnych nieruchomości Spółdzielni.
- 7) zawiadamiać o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni,
- 8) dbać o poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie,
- 9) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 10) utrzymywać przyznany lokal w należytym stanie technicznym w sposób zwyczajowo przyjęty, jeśli tego zakresu nie określa regulamin,
- 11) opróżnić i oddać lokal Spółdzielni na skutek wygaśnięcia prawa do lokalu albo gdy lokal stał się zbędny,
- 12) odnowić lokal zdawany lub ponieść koszty jego odnowienia przez Spółdzielnię lub osobę trzecią, a także ponieść koszty zużycia urządzeń technicznych i podłóg w lokalu według zasad określonych w regulaminie zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą,
- 13) udostępnić lokal Spółdzielni dla przeprowadzenia niezbędnych napraw konserwacji, remontów, przebudowy i modernizacji,
- 14) naprawić szkody wyrządzone w mieniu Spółdzielni,
- 15) nie zakłócać porządku i spokoju innym osobom zamieszkałym w budynku bądź korzystającym ze wspólnych pomieszczeń i urządzeń.

## **A. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE**

### § 9

1. Członkowi Spółdzielni służy prawo odwołania się do Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia, a w szczególności:
  - 1) prawo odwołania się od uchwały Zarządu do Rady Nadzorczej o odmowie przyjęcia w poczet członków,
  - 2) prawo odwołania się od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia o wykreśleniu lub wykluczeniu z Rejestru Członków.
2. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje w ciągu 14 dni od daty jej otrzymania na piśmie, prawo odwołania do Walnego

Zgromadzenia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. Odpis uchwały Walnego Zgromadzenia doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.

3. Uchwała Walnego Zgromadzenia może być zaskarżona do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub Statutem, w terminie 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, a jeśli wnosi je członek nieobecny na Zebraniu – w ciągu 6 tygodni od daty powzięcia przez członka wiadomości o uchwale, lecz nie później niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
4. Wnioski członków kierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 2 miesięcy. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, zasadności zmiany opłat, Zarząd zobowiązany jest podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Odwołanie powinno być wniesione w ciągu 14 dni od daty zawiadomienia o decyzji odmownej.
5. O wynikach rozpatrzenia wniosku dotyczącego zmiany projektu uchwały Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, jak również o treści zmian projektu uchwały, do którego wniosek złożono, Zarząd w ciągu 7 dni od podjęcia skorygowanej uchwały, powiadamia na piśmie osoby, które zgłaszały wnioski, podając jednocześnie uzasadnienie nieuwzględniające w całości lub w części wniosków zgłoszonych przez te osoby.
6. Organ Spółdzielni powołany do rozpatrzenia odwołania powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwi je szczególnymi okolicznościami.
7. Każdy organ Spółdzielni może uchylić lub zmienić własną uchwałę, jeśli wyjdą na jaw nowe okoliczności faktyczne lub prawne mające istotny wpływ na treść podjętej uchwały.
8. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
9. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

10. Zawiadomienia, wezwania i zaproszenia zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu zamieszkania mają moc prawną doręczenia. Jeżeli członek nie oświadczy pisemnie, iż jego adresem zamieszkania jest inny lokal, przyjmuje się, że adresem tym jest adres mieszkania, do którego zajmowania członkowi przysługuje tytuł prawny nadany na zasadach wynikających z niniejszego Statutu.

## **B. WPISOWE I UDZIAŁY**

### § 10

1. Wpisowe wynosi  $\frac{1}{4}$  minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002r, o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, udział wynosi 500,-zł
2. Członek Spółdzielni obowiązany jest zadeklarować co najmniej jeden udział.
3. Przystępujący do Spółdzielni małżonek członka obowiązany jest do zadeklarowania co najmniej jednego udziału.
4. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest zobowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie wpisowego lub udziału w tym terminie może spowodować wykreślenie z Rejestru Członków.
5. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

## **C. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU**

### § 11

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia realizująca program inwestycyjny w zakresie budowania lub nabywania budynków zawiera w formie pisemnej pod rygorem nieważności umowę o budowę lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
2. Umowa ta powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokali umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać :

- a) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
  - b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - c) zasady ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - d) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - e) określenie tytułu prawnego do gruntów pod budowę,
  - f) terminy wpłat wkładu budowlanego,
  - g) termin ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, - 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania,
  - h) termin ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz członka oraz zasady rozliczenia związanych z tym kosztów.
3. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo wniesioną jego częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
4. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
5. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
6. Wkład budowlany członek obowiązany jest wnieść w całości przed ustanowieniem na jego rzecz odrębnej własności lokalu.
7. Wysokość zaliczki na wkład budowlany, ilość i wysokość rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego i terminy dokonywania wpłat, określa Zarząd.
8. Zasady ustalania kosztów budowy i ich rozliczenia na poszczególne lokale, uchwała Rada Nadzorcza przed rozpoczęciem inwestycji.
9. W razie zbycia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, a także lokalu o innym charakterze, wszystkie raty, o których mowa w ust. 7, stają się natychmiast wymagalne. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy prawo odrębnej własności

lokalu przechodzi na osobę bliską członka Spółdzielni w drodze darowizny, chyba że co innego wynika z umowy kredytowej dotyczącej danego lokalu.

10. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

## § 12

1. Umowa o budowę lokalu, o której mowa w § 11 ust. 1 ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy, o których mowa w § 11 ust. 2, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione. Do przyczyn takich należą m. in.:
  - 1) nie wniesienie w terminie należnych rat z tytułu wkładu,
  - 2) nie wykonanie lub nienależyte wywiązywanie się ze zobowiązań przyjętych na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią;
  - 3) odmowa przyjęcia kredytu bankowego, przypadającego na przydzielony członkowi lokal (dom) lub niedopełnienie w określonym terminie formalności warunkujących przeniesienie kredytu na członka;
  - 4) inne zaniedbania uniemożliwiające rozliczenia i przeniesienie własności lokalu (domu).
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony w umowie postanowią inaczej.

## § 13

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu, uprawnionymi lub zobowiązanymi z tego tytułu są osoby, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje ekspektatywa odrębnej własności lokalu.

## § 14

Wartość nakładów poniesionych przez członka Spółdzielni na dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu (wyposażenie ponadnormatywne) nie jest zaliczana na wkład. W

przypadku zbycia prawa odrębnej własności lokalu, rozliczenia z tego tytułu dokonane być mogą bezpośrednio między członkiem zbywającym prawo odrębnej własności lokalu, a nabywcą.

#### § 15

skreślony

#### § 16

1. Prawo odrębnej własności lokalu uprawnia do używania lokalu oraz do dysponowania lokalem, a w szczególności do jego zbycia, oddania w najem albo do bezpłatnego używania, a także do współkorzystania z nieruchomości wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem i zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnych służą pokrywaniu wydatków związanych z ich eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki – przypadają właścicielom lokali, proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomościach wspólnych.

#### § 17

Odrębna własność lokalu może zostać ustanowiona na rzecz osoby fizycznej, osoby prawnej, małżonków, czy też kilku osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie tego prawa.

#### § 18

1. Członek uzyskuje prawo odrębnej własności lokalu z chwilą ustanowienia przez Spółdzielnię tego prawa na rzecz członka. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
4. Zawarcie umowy o ustanowieniu prawa odrębnej własności lokalu następuje w kolejności wynikającej z zawarcia umów o budowę lokalu. O kolejności decyduje kolejność uzyskania członkostwa w Spółdzielni i kolejność wniesienia wkładu budowlanego lub

zaliczki na wkład budowlany. Następca prawny byłego członka uzyskuje kolejność właściwą dla byłego członka.

5. Zarząd Spółdzielni może odstąpić od zachowania kolejności, o której mowa w ust. 4 jedynie na wniosek zainteresowanych członków i pod warunkiem nie naruszenia uprawnień pozostałych członków.

#### § 19

Lokal mieszkalny, którego odrębna własność została ustanowiona na rzecz członka, może być używany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem.

#### § 20

skreślony

#### § 20<sup>1</sup>

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r, o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami Spółdzielni.
2. Właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, według zasad określonych w § 42.

#### § 21

1. Do własności lokali o innym przeznaczeniu stosuje się odpowiednio postanowienia dotyczące własności lokali mieszkalnych, zaś do prawa do miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym - przepisy o współwłasności lokalu.
2. Spółdzielnia może ustanawiać na rzecz członków prawo do miejsca postojowego, jako udział we współwłasności wielostanowiskowego lokalu garażowego.
3. Szczegółowe zasady gospodarowania miejscami postojowymi ustala regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## D. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 22

skreślony

§ 23

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. ----
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 niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 24

skreślony

§ 25

skreślony

§ 26

skreślony

§ 27

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

§ 28

skreślony

§ 29

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 42, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości w części wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 30

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

§ 30<sup>1</sup>

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 42, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego. Z żądaniem, o

którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

2. Za długotrwałe zaległości, o których mowa w ust.1 uznaje się zadłużenie określone uchwałą Rady Nadzorczej.

#### § 30<sup>2</sup>

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 przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się wierzytelności Spółdzielni, w szczególności nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

#### § 30<sup>3</sup>

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 30<sup>2</sup> ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

#### § 30<sup>4</sup>

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

## § 30<sup>5</sup>

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 24 ust.1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 42.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
3. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

## § 30<sup>6</sup>

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego spłat, o których mowa w § 30<sup>5</sup> ust. 1.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z przepisami § 30<sup>5</sup> ust. 3.

## § 30<sup>7</sup>

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje własnościowe prawo do lokalu

całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

2. Umowy zawarte przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

### § 30<sup>8</sup>

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

### § 30<sup>9</sup>

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

## § 30<sup>10</sup>

Przepisy § 23, § 27 – 30<sup>4</sup> i § 30<sup>7</sup> – 30<sup>9</sup> stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

## **E. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO**

### § 31

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje przez zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w której Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia pomiędzy członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.  
Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całości lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

8. Wydane przez dniem 24 kwietnia 2001r. przydziały spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego mają charakter umowy między Spółdzielnią i członkiem o ustanowieniu tego prawa.
9. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, którego budowę finansowano ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, może być przyznane wyłącznie osobie fizycznej zgodnie z postanowieniami art. 30 i 31 ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tj. Dz. U. Nr 98 z 2000r, poz. 1070 z późn. zm)
10. Prawo, o którym mowa w ust. 9 nie podlega, pod rygorem nieważności, przekształceniu w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ani wyodrębnieniu na własność. Zmiana statutu w tym zakresie jest niedopuszczalna.

### § 32

1. Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka 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 członka do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego 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) zobowiązanie Spółdzielni do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w terminie jednego miesiąca od dnia oddania lokalu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków określonych w ust. 1 pkt. a-c, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłaby poważnie utrudniona.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.
4. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy.

5. Wysokość wkładu mieszkaniowego stanowi różnica pomiędzy kosztem budowy przypadającym na dany lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków.

Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

6. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do członka zawierającego umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie.

Taki członek wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego innej osobie 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 z odsetkami.

### § 33

1. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały z członkiem zamieszkiwać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie 1 roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.  
Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 1 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
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.

6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 1 Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, odpowiednio zwaloryzowane, według zasad określonych w § 36 ust. 2.  
Roszczenie o wypłatę wkładu staje się wymagalne od dnia następnego po dniu, w którym nastąpi wypłata na rzecz Spółdzielni wkładu mieszkaniowego przez następcę.

#### § 34

1. Koszty budowy lokali mieszkalnych i wysokość wkładu mieszkaniowego ustala się dwuetapowo :
  - a) wstępnie – przy podpisywaniu umowy o budowę lokalu,
  - b) ostatecznie – po końcowym rozliczeniu.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

#### § 35

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa.
2. Zarząd może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
  - 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
  - 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w § 42 za 6 miesięcy.
3. W wypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, Zarząd może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 2 wobec jednego albo obojga małżonków.
4. Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 2 i 3 stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.
5. ---
6. W wypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie

uprawnionej wartości rynkowej nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

7. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się wierzytelności Spółdzielni oraz przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu. 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.
8. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
9. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 6 jest opróżnienie lokalu.
10. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

#### § 35<sup>1</sup>

skreślony

#### § 36

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 jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty przypadającej na jego lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa,
- 3) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
- 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 42,

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 założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### § 37

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

#### § 38

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków, lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien złożyć w terminie 1 roku od dnia śmierci współmałżonka deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis § 37 ust. 2 stosuje się odpowiednio.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 35 lub nie dokonania czynności, o których mowa w ust. 1 i 2 roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
4. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub niedokonania czynności zachowawczych po śmierci jednego z małżonków, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o

ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują: małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.

#### § 39

Spółdzielnia w miarę możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań członków, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

### **F. NAJEM LOKALI**

#### § 40

1. Spółdzielnia może zawierać z osobami fizycznymi lub prawnymi umowy najmu lokalu.
2. Wyboru najemcy lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalny dokonuje Zarząd .

### **G. UŻYWANIE LOKALI**

#### § 41

1. Lokal, do którego członkowi przysługuje prawo odrębnej własności, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być używany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części przez osoby trzecie wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia praw do lokalu.
3. Zasady używania lokali w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię i współzycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Członek oraz zamieszkujące w lokalu osoby, które swoje prawa od niego wywodzą, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu.
5. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.

6. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
7. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
  - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
8. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
9. Za modernizację, o której mowa w ust. 8, uważa się trwałe ulepszenie (unowocześnienie) istniejącego budynku lub lokalu, przez co zwiększa się wartość użytkowa budynku lub lokalu.
10. Jeżeli rodzaj remontu lub zamierzonej modernizacji budynku w rozumieniu ust. 9 tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy lub modernizacji, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
11. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni lub osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje własnościowe prawo do lokalu albo właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
12. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 10 i 11, jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 168, poz. 1383).

## H. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

### § 42

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1 obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzania wody), dostawy wody, odprowadzania ścieków, ochrony osiedla, wywozu nieczystości, eksploatacji, dźwigów, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
3. Do zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, o których mowa w ust. 1 zalicza się w szczególności :
  - 1) spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami,
  - 2) koszty określenia przez Spółdzielnię przedmiotu odrębnej własności poszczególnych lokali wynikające z ustawy z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali ( w tym pomieszczeń przynależnych) są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości wspólnych, utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat. Członkowie Spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię oraz wnosić opłaty na fundusz remontowy.
5. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz

zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 16 ust. 2.

6. Nie będący członkami Spółdzielni właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani do uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w lokalach znajdujących się w budynkach położonych na terenie Osiedla. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 9.
7. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów oraz ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego, zgodnie z przepisami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000r, z późniejszymi zmianami.
8. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 4, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku lub budynkach stanowiących odrębną ( wydzieloną ) nieruchomość.
9. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię, na podstawie zawieranych ze Spółdzielnią umów.

#### § 43

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 42 ust. 1, 2 jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali nieruchomości jednobudynkowej lub wielobudynkowej.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin przygotowywany przez Zarząd i uchwalany przez Radę Nadzorczą.  
Regulamin ten powinien zawierać przede wszystkim :

- 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, całości zasobów),
  - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów – 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych,
  - 3) możliwości różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
  - 4) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
3. Różnica między faktycznymi kosztami i faktycznymi przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wyodrębnionej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
  4. Za opłaty, o których mowa w § 42, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
  5. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 4 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

#### § 44

1. Opłaty, o których mowa w § 42 przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach i powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca. Obowiązek uiszczenia opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członka.
2. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów itp., a także spłaty kredytów mieszkaniowych, wynikających z umów zawartych z bankiem, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 42, 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.

3. O zmianie wysokości opłat pozostałych Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 42, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
5. Osoby, o których mowa w ust. 2 mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
6. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą one opłaty w dotychczasowej wysokości.
7. Osoby, o których mowa w ust. 2 nie mogą potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.

#### § 45

Za lokale mieszkalne oddawane w najem lub grunty oddawane w najem lub dzierżawę, w tym pod parkingi, a także za wszelkiego rodzaju reklamy zainstalowane na budynkach i gruntach Spółdzielni, Zarząd ustala i pobiera czynsze w wysokości uzgodnionej z najemcą lub dzierżawcą z tym, że wysokość czynszu za lokale mieszkalne nie może być niższa od ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów związanych z użytkowaniem, przypadających na dany lokal.

#### § 46

Rada Nadzorcza może ustalić pobieranie przez Spółdzielnię wynagrodzenia za używanie lokali Spółdzielni bez tytułu prawnego. W takim przypadku, Rada określa także wysokość tego wynagrodzenia i tryb jego pobierania.

### **I. PODZIAŁ NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI NA OBCIĄŻAJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI**

#### § 47

Zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali ustala Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 48

Zakres obowiązków członków i innych użytkowników lokali w dziedzinie napraw wewnątrz lokali ustala Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **IV. USTANIE CZŁONKOSTWA**

##### § 49

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka
- 2) wykluczenia członka
- 3) wykreślenia członka
- 4) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania.

2. Spółdzielnia może rozwiązać stosunek członkostwa tylko przez wykluczenie albo wykreślenie członka.

##### § 50

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

##### § 51

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności gdy członek :
  - 1) szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
  - 2) narusza zasady dobrych obyczajów,
  - 3) narusza postanowienia statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
  - 4) uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni,
  - 5) wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień.

##### § 52

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek :
  - 1) nie wpłacił w terminie wpisowego lub udziału,
  - 2) nie wykonuje zobowiązań finansowych związanych z wnoszeniem opłat związanych z użytkowaniem lokalu, z zapłatą wkładu budowlanego, spłatą kredytu zaciągniętego na budowę lokalu, a nie wykonywanie tych zobowiązań wynika z przyczyn niezawinionych przez członka,
  - 3) utracił na mocy wyroku sądowego lub wyzbył się na podstawie umowy, prawa do dotychczas zajmowanego lokalu wraz z prawem do wkładu członkowskiego wniesionego na ten lokal,
  - 4) stale przebywa w zakładzie zamkniętym, o ile uniemożliwia mu to regularne wnoszenie opłat związanych z użytkowaniem lokalu,
  - 5) nie wniósł w terminie wkładu mieszkaniowego albo budowlanego lub zaliczki na ten wkład,
  - 6) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni, a nie złożył rezygnacji z członkostwa,
  - 7) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
  - 8) zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni, a nie złożył rezygnacji z członkostwa.

### § 53

1. Wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza, przy czym przed wykluczeniem powinna wysłuchać podlegającego wykluczeniu członka, chyba, że ten z jakichkolwiek powodów nie skorzystał z możliwości złożenia wyjaśnień.
2. Zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu dokonuje się na piśmie w ciągu 14 dni od podjęcia decyzji i doręcza członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym. Uzasadnienie powinno w szczególności podawać motywy, którymi kierowała się Rada Nadzorcza uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w statucie.
3. Członek Spółdzielni ma prawo:

- 1) odwołać się od uchwały o wykluczeniu lub wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu, albo
  - 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie 6 tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem; postanowienia § 68 stosuje się odpowiednio.
4. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust. 3 pkt. 2 biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
  5. W wypadku wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członek Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je. Do wniesienia odwołania i jego rozpatrzenia stosuje się postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący powinien być zawiadomiony pod wskazanym przez niego adresem co najmniej 7 dni przed terminem.
  6. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
    - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia,
    - 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady,
    - 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
    - 4) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

#### § 54

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.

## **V. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

#### § 55

1. Organami Spółdzielni są :
  - 1) Walne Zgromadzenie
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów wymienionych w ust. 1 pkt. 2,3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka tych organów następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Za wybranych uważa się kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów.
4. Członkowie Rady i Zarządu Spółdzielni nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie tego zakazu stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu.
5. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
6. Członek Zarządu i Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu, chyba że nie ponosi winy.

## § 56

1. Decyzje organów Spółdzielni podejmowane są w formie uchwał.
2. Sposób działania Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie, a Zarządu – regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Uznaje się za podjęte uchwały, które uzyskały zwykłą większość głosów oddanych za nimi, a w przypadkach określonych statutem, kwalifikowaną większość głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

## **A. WALNE ZGROMADZENIE**

## § 57

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni i odbywa się w czterech częściach. Na każdej części obowiązuje ten sam porządek obrad. Cześć Walnego Zgromadzenia liczy nie mniej niż 100 i nie więcej niż 500 członków.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście. Każdemu członkowi przysługuje jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów. 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. 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. Przy czym zamiar udziału tych osób winien być zgłoszony Zarządowi Spółdzielni nie później niż 7 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
5. Rada Nadzorcza i Zarząd Spółdzielni obowiązane są uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu w pełnym składzie.

## § 58

skreślony

## § 59

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społecznej oraz kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i 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 przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,

- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu,
- 6) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej, podjętych w pierwszej instancji,
- 9) uchwalanie zmian statutu,
- 10) wybór członków do Rady Nadzorczej wg zasad określonych w § 71.
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związków lub wystąpienia z nich, przystąpienia lub wystąpienia z innych organizacji gospodarczych oraz upoważnienia Zarządu Spółdzielni do podejmowania stosownych działań w tym zakresie,
- 12) wybór delegatów do organów związków i podmiotów gospodarczych, w których Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) uchwalanie regulaminów Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,

#### § 60

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie: Rady Nadzorczej, przynajmniej 1/5 ogólnej liczby członków Spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
4. Walne Zgromadzenie w przypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane w terminie czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpiło, może je zwołać Rada Nadzorcza.

#### § 61

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem pierwszej części.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

3. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w niniejszym paragrafie. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem absolutorium.
4. Walne zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
5. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań powinny być wykładane na 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
6. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 5, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
7. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na trzy dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
8. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłaszanych przez członków Spółdzielni.

## § 62

1. Obrady każdej części Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony do tego członek tej Rady.
2. Otwierający obrady Walnego Zgromadzenia powinien stwierdzić i ogłosić prawidłowość zwołania Walnego Zgromadzenia oraz podać liczbę członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
3. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca i sekretarz.
4. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.
5. Przewodniczący Zebrania lub jego zastępca prowadzi Zebranie zgodnie z porządkiem obrad i czuwa nad jego zgodnością ze Statutem oraz zasadami racjonalności. Sekretarz Zebrania czuwa nad prawidłowym sporządzeniem protokołu z Zebrania, gromadzi wszelkie dokumenty Zebrania (uchwały, itp.) oraz wykonuje inne czynności określone przez Prezydium.

#### § 63

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych.
2. Uchwały Walnego Zgromadzenia dotyczące :
  - 1) zmiany Statutu, łączenia się Spółdzielni albo przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni wymagają większości 2/3 głosów,
  - 2) likwidacji Spółdzielni wymagają 3/4 głosów na dwóch kolejnych po sobie następujących Walnych Zgromadzeniach, w odstępie co najmniej dwóch tygodni.
3. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, a głosowanie tajne zarządza Przewodniczący Zebrania na żądanie 1/5 liczby obecnych członków.

#### § 64

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybiera się 3 osobową Komisję Wnioskowo – Skrutacyjną.
2. Z czynności Komisji sporządza się protokół podpisany przez jej przewodniczącego i sekretarza. Protokół wraz z załącznikami przekazuje się Sekretarzowi Zebrania.

#### § 65

1. Po przedstawieniu przez referenta sprawy zamieszczonej w danym punkcie porządku obrad Przewodniczący Zebrania otwiera dyskusję, udzielając głosu członkom w kolejności zgłoszeń.
2. Za zgodą członków, dyskusja może być prowadzona łącznie w sprawach objętych kilkoma punktami porządku obrad.
3. Każdy mówca może przemawiać w jednej sprawie najwyżej dwukrotnie, a Zebranie może ograniczyć czas trwania pierwszego przemówienia do 5 minut, a drugiego do 3 minut.
4. Przewodniczący Zebrania może mówcy odebrać głos, jeżeli nie zastosuje się do uwag Przewodniczącego, iż odbiega od tematu, lub przekracza czas przewidziany dla mówcy.
5. Poza kolejnością udziela się głosu członkom Rady Nadzorczej i Zarządu oraz osobom zaproszonym.
6. Poza kolejnością udziela się głosu także w sprawach formalnych, za które należy uznać wnioski dotyczące w szczególności :
  - 1) głosowanie bez dyskusji,

- 2) przerwania dyskusji,
  - 3) zamknięcia listy dyskutantów,
  - 4) ograniczenia czasu przemówień,
  - 5) przekazania sprawy odpowiedniej komisji,
  - 6) zarządzenia przerwy w obradach,
  - 7) kolejności i sposobu uchwalania wniosków.
7. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy – jeden za wnioskiem, a drugi przeciw.
  8. Zgłoszone podczas Zebrania wnioski wykluczające się muszą być głosowane oddzielnie.

#### § 66

1. W przypadku dokonywania wyborów przedstawiceli Spółdzielni do organów związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, dowolną listą kandydatów zgłaszają ustnie członkowie uczestniczący w Zebraniu.
2. Kandydat powinien wyrazić zgodę na kandydowanie i przedstawić się wyborcom, odpowiadając także na ich pytania.
3. Kandydować mogą członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu.
4. Wybory odbywają się jawnie na poszczególnych kandydatów, a w przypadku uchwalania wyborów tajnych powołuje się Komisje Wyborczą, która sporządza alfabetyczną listę kandydatów. Głosowanie odbywa się przez złożenie przez członków list wyborczych do urny w obecności członka Komisji Wyborczej, po skreśleniu nazwisk tych kandydatów na których się nie głosuje, głos uznaje się za nieważny, jeżeli :
  - a) dopisano na liście dodatkowe nazwisko,
  - b) pozostawiono na liście wyborczej więcej nieskreślonych kandydatów niż wynosi liczba mandatów.

#### § 67

1. Uchwałę uważa się za podjętą jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
2. Uchwały podpisywane są przez Przewodniczącego i Sekretarza każdej części Walnego Zgromadzenia.
3. Stwierdzenie wyniku głosowania uchwał następuje poprzez zliczenie wyników cząstkowych głosowań przez Prezydium ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

4. Wyniki głosowań zostaną podane do wiadomości członkom na tablicach ogłoszeń w terminie 14 dni po podpisaniu protokołu z ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
5. Wnioski zgłoszone na każdej części Walnego Zgromadzenia poddane zostają pod głosowanie na każdej części następnego Walnego Zgromadzenia.
6. Po wyczerpaniu wszystkich punktów porządku obrad Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ogłasza zamknięcie obrad.

#### § 68

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. 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.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

#### § 69

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokoły, które podpisują Przewodniczący i Sekretarz.

2. Protokół powinien zawierać: stwierdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia, datę i miejsce odbycia, liczbę obecnych członków, porządek obrad, relację z przebiegu obrad, treść podjętych uchwał, wyniki głosowań i ewentualne sprzeciwy zgłoszone przeciwko uchwałom.
3. Członek Spółdzielni może przeglądać protokoły z Walnego Zgromadzenia oraz żądać dostarczenia mu odpisu interesującej go uchwały względnie odpisu całego protokołu za zwrotem kosztów sporządzenia odpisów.
4. Protokoły wraz z załącznikami przechowuje Zarząd Spółdzielni przez co najmniej 10 lat.

## **B. RADA NADZORCZA**

### § 70

Rada Nadzorcza sprawuje nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni.

### § 71

1. Rada Nadzorcza składa się z 11 członków Spółdzielni wybranych na okres trzech lat.
2. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
3. Wyboru dokonuje Walne Zgromadzenie.
4. Członkowie do Rady Nadzorczej wybierani są przez wszystkie części Walnego Zgromadzenia. Na każdą część Walnego Zgromadzenia przypada liczba mandatów określona przez Radę Nadzorczą wynikającą z zasady proporcjonalności, polegającej na zapewnieniu proporcjonalnej reprezentacji w Radzie Nadzorczej każdej części Walnego Zgromadzenia w stosunku do wszystkich członków Spółdzielni.
5. Kandydat do Rady Nadzorczej zgłasza swoją kandydaturę pisemnie za poparciem co najmniej 15 członków.
6. Kandydaci zgłaszają swoje kandydatury na formularzach dostępnych w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni w terminie określonym przez organ uprawniony do zwołania Walnego Zgromadzenia, nie później jednak niż 14 dni przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia.
7. Członkowie wybierają na każdej części Walnego Zgromadzenia jedenastu członków do Rady Nadzorczej spośród wcześniej zgłoszonych kandydatur poprzez postawienie znaku „X” przy kandydatach, których popierają, wg zasady określonej w ust. 4.

8. Głos uważa się za nieważny jeżeli poprzez postawienie znaku „X” poparło się więcej kandydatów, aniżeli wynika to z zasady określonej w ust. 4.
9. Do Rady Nadzorczej wchodzi członkowie z każdej części Walnego Zgromadzenia, którzy uzyskali największą liczbę głosów z danej części. W przypadku uzyskania równej liczby głosów, członkiem Rady Nadzorczej zostaje kandydat, który uzyskał większą liczbę głosów w części Walnego Zgromadzenia, do której należy.
10. Z kandydatów, którzy nie uzyskali mandatów do Rady Nadzorczej tworzy się listę rezerwową w kolejności od największej liczby uzyskanych głosów, z zachowaniem zasady przynależności do danej części Walnego Zgromadzenia.
11. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany, a przed upływem kadencji gdy został odwołany przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów, zrzekł się mandatu lub ustało członkostwo w Spółdzielni.
12. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, którego mandat wygasł przed upływem kadencji, wchodzi członek, który w wyniku głosowania dokonanego przez Walne Zgromadzenie uzyskał kolejną najwyższą ilość głosów za wyborem.
13. Członkom Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach i posiedzeniach stałych komisji Rady przysługuje ryczałtowe miesięczne wynagrodzenie w wysokości 30% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r, przewodniczącemu i zastępcy przewodniczącego 60%, a sekretarzowi Rady i stałych komisji 50% tego wynagrodzenia.
14. Członkom Zarządu i protokolantowi uczestniczącym w posiedzeniu Rady Nadzorczej przysługuje miesięczne ryczałtowe wynagrodzenie w wysokości należnej członkom Rady Nadzorczej.
15. Każda nieobecność osób, o których mowa w ust. 13 i 14 na posiedzeniach Rady lub stałych komisji w miesiącu rozliczeniowym powoduje obniżenie miesięcznego wynagrodzenia o 30%.
16. Członek Rady Nadzorczej może brać udział w posiedzeniu tylko osobiście.

## § 72

1. Do zakresu działania Rady poza sprawami wymienionymi w ustawie należy:
  - 1) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez :
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,

- b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
  - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 2) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społeczno – kulturalnej, zatwierdzanie planów finansowych,
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążania nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 4) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni i rozmiaru jej kosztów,
  - 5) ustalanie zasad zaliczania członków do części Walnego Zgromadzenia. W przypadku członka posiadającego kilka tytułów prawnych do lokali bierze się pod uwagę pierwszy tytuł prawny i na tej podstawie zalicza się go do danej części Walnego Zgromadzenia,
  - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań, zawierających w szczególności wyniki kontroli i oceny sprawozdań finansowych,
  - 8) 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, przy czym do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
  - 9) wybór podmiotu przeprowadzającego lustrację, uczestniczenie w lustracji Spółdzielni, składanie wniosków z lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu,
  - 10) wybór podmiotu do przeprowadzenia badania finansowego,
  - 11) awansowanie i karanie członków Zarządu,
  - 12) umarzanie należności Spółdzielni i spisywanie ich w koszty lub starty nadzwyczajne Spółdzielni,
  - 13) podejmowanie uchwał o utworzeniu funduszy celowych Spółdzielni oraz określanie zasad gospodarowania tymi funduszami,
  - 14) uchwalanie zasad ustalania opłat za korzystanie z usług i urządzeń Spółdzielni, zasad ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zasad ustalania i rozliczania opłat za lokale, zatwierdzanie wysokości opłat wynikających z planu finansowego,

- 15) uchwalanie Regulaminu obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali, Regulaminu obowiązków członków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali, oraz innych regulaminów określonych w Statucie, nie zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia (§21 ust.3, § 41 ust.3, § 43 ust.2, § 86, § 92 ust.3 oraz § 96),
  - 16) uchwalanie zasad ustalania wysokości kosztów budowy i ich rozliczania na poszczególne lokale,
  - 17) zatwierdzanie wstępnych i ostatecznych kosztów budowy,
  - 18) ustanawianie pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w sprawach, w których powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wytoczył Zarząd Spółdzielni,
  - 19) ustalanie Regulaminu przetargu zbywania lokali przez Spółdzielnię, z zastrzeżeniem, iż przetarg może być wieloetapowy, winien być przynajmniej w pierwszym etapie pisemny, w przypadku ofert równoważnych w nabywaniu lokali mogą być uprzywilejowani członkowie Spółdzielni nie mający zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.
2. Rada może żądać od członków Spółdzielni wyjaśnień, a od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

#### § 73

1. Posiedzenie Rady zwołuje Przewodniczący Rady lub w razie jego nieobecności – zastępca Przewodniczącego co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady w celu ukonstytuowania się zwołuje Przewodniczący ustępującej Rady.
3. Posiedzenie Rady powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

#### § 74

1. Rada wybiera ze swego grona Prezydium Rady, w skład którego wchodzi : Przewodniczący, jego Zastępca, Sekretarz i Przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest planowanie i organizowanie prac Rady i jej komisji.

#### § 75

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

#### § 76

Regulamin Rady i stanowiący jego część składową – Regulamin Komisji Rewizyjnej Rady, określa wewnętrzną strukturę Rady i Komisji Rewizyjnej, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady i Komisji Rewizyjnej Rady.

### **C. ZARZĄD**

#### § 77

1. Zarząd składa się z 2 lub 3 członków.
2. Członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Rada Nadzorcza może odwołać tych członków Zarządu, którym Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu lub zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

#### § 78

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji i czynności w zakresie nie zastrzeżonym w Prawie spółdzielczym lub Statucie innym organom Spółdzielni, a także wykonywanie działań określonych uchwałami tych organów.

Do kompetencji Zarządu należy w szczególności :

- 1) zawieranie umów o odrębną własność lokalu, umów o spółdzielcze prawo do lokalu , jak również umów najmu lokali oraz garaży,
- 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno – kulturalnej oraz struktury organizacyjnej Spółdzielni i jej kosztów,
- 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,

- 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
- 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
- 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
- 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości określonej corocznie przez Walne Zgromadzenie,
- 8) udzielanie pełnomocnictwa,
- 9) przekazywanie podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informacji o realizacji wniosków polustracyjnych.

#### § 79

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami, Zarząd swoje funkcje wykonuje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Regulamin Zarządu określa podział czynności pomiędzy członków Zarządu i sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne.

#### § 80

Oświadczenia woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych Spółdzielni składają przez swoje podpisy Spółdzielni dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik Zarządu).

#### § 81

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do wykonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem Spółdzielnią lub jej wyodrębnioną organizacyjnie lub gospodarczo jednostką, a także pełnomocnictwa do wykonywania czynności określonych rodzajów lub czynności szczególnych.
2. Udzielanie pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem Spółdzielnią lub jej wyodrębnioną organizacyjnie i gospodarczo jednostką wymaga uprzednio zgody Rady.

#### § 82

1. Prezes Zarządu kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni.
2. Prezes Zarządu jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu Pracy.
3. Postanowienia ust. 1 i 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

## **D. ZEBRANIA GRUP CZŁONKOWSKICH**

§ 83

skreślony

§ 84

skreślony

§ 85

skreślony

§ 86

skreślony

## **E. RADA OSIEDLA**

§ 87

skreślony

§ 88

skreślony

§ 89

skreślony

§ 90

skreślony

## **VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

§ 91

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku ekonomicznego.

2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat, o których mowa w § 42 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

#### § 92

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze :

- 1) fundusz podstawowy:

- a) fundusz udziałowy,
- b) fundusz zasobowy,
- c) fundusz zasobowy w zasobach mieszkaniowych,
- d) fundusz wkładów mieszkaniowych,
- e) fundusz wkładów budowlanych,
- f) fundusz wkładów dodatkowych z tytułu robót dodatkowych,
- g) fundusz wkładów zaliczkowych,

- 2) fundusze specjalne:

- a) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, a odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- b) fundusz na spłatę kredytów mieszkaniowych
- c) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych, o ile obowiązek jego tworzenia wynika z przepisów ogólnie obowiązujących

2. Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o utworzeniu innych funduszy celowych Spółdzielni.
3. Podejmując decyzje o utworzeniu innych funduszy celowych, Rada Nadzorcza określa zasady gospodarowania nimi.

#### § 93

Straty Spółdzielni pokrywa z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz – z funduszu udziałowego.

#### § 94

Byłemu członkowi Spółdzielni nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego oraz innego majątku Spółdzielni w okresie jej działania.

#### § 95

Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

§ 96

Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy i postanowień Statutu.

§ 97

skreślony

§ 98

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia wymagane przez prawo w organie Naczelnej Rady Spółdzielni „MONITOR SPÓŁDZIELCZY”.