

**STATUT**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NOWY DWÓR”**  
**WE WROCŁAWIU**

---

**Dział I Postanowienia ogólne.**

**§ 1**

Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nowy Dwór”, zwana dalej „Spółdzielnią”.

**§ 2**

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Wrocław.
2. Spółdzielnia działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

**§ 3**

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin (w tym potrzeb społeczno-kulturalnych) poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
  - 2) zagospodarowanie, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 3) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
  - 4) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
  - 5) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem,
  - 6) działalność gospodarcza.
3. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
  - 1) nabywanie nieruchomości gruntowych na własność i w wieczyste użytkowanie,
  - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także do miejsc postojowych 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) zarządzanie nieruchomościami własnymi, wspólnymi i przekazanymi w drodze umownej w administrację Spółdzielni,
  - 6) prowadzenie działalności remontowo-budowlanej oraz konserwacyjnej na własny użytek i dla mieszkańców nieruchomości, którymi zarządza;
  - 7) prowadzenie na rzecz swoich członków działalności gospodarczej.
4. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie.
5. Spółdzielnia może tworzyć lub uczestniczyć w innych organizacjach gospodarczych i społecznych, jak też zawierać umowy o współpracy z innymi osobami – dla realizacji celów i zadań statutowych. Spółdzielnia może przystąpić do Związku Rewizyjnego.
6. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do organizacji wskazanych w ust. 5 jest Walne Zgromadzenie.
7. 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.

**Dział II Członkowie Spółdzielni**

**§ 4**

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 mieszkalnego albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkom Spółdzielni może przysługiwać:
  - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem ust. 3 niniejszego paragrafu.
  - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu (w tym do garażu),
  - 3) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
5. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.

## § 5

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji w formie pisemnej pod rygorem nieważności, zawierającej:
  - 1) W przypadku osoby fizycznej imię i nazwisko, adres zamieszkania, datę i miejsce urodzenia oraz PESEL a w przypadku osoby prawnej – jej nazwę (firmę), siedzibę, adres oraz numery NIP, REGON i KRS
  - 2) liczbę zadeklarowanych udziałów na każdy posiadany lokal oddzielnie, bez możliwości wyłączenia jakiegokolwiek lokalu (mieszkalnego, użytkowego, garażu).
2. O przyjęciu w poczet członków decyduje Zarząd w formie uchwały, przy czym osoby, które złożyły deklarację członkowską stają się członkami Spółdzielni z chwilą podjęcia tej uchwały.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
4. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w formie uchwały w terminie do 3 miesięcy od daty złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale dotyczącej przyjęcia w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia, zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone najpóźniej w terminie 3 miesięcy od dnia jego wniesienia.
5. Nie można odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni:
  - 1) nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
  - 2) spadkobiercy członka Spółdzielni, któremu przysługiwało spółdzielcze 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 tego byłego członka ze Spółdzielni, a przyczyny, które spowodowały wykluczenie, dotyczą także osoby ubiegającej się o przyjęcie,
  - 4) nabywcy ekspektatywy odrębnej własności lokalu, nabywcy prawa odrębnej własności lokalu i ich spadkobiercom oraz zapisobiorcom.
6. Spółdzielnia prowadzi rejestr członków zawierający: imiona, nazwisko, adres, nazwę i siedzibę w odniesieniu do osób prawnych, liczbę wniesionych udziałów, rodzaj wkładu, datę przyjęcia w poczet członków, datę ustania członkostwa oraz wykaz dłużników Spółdzielni.

## Rozdział 1. Prawa i obowiązki członków

### § 6

1. W zakresie ustalonym ustawami i postanowieniami Statutu członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - 1) prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu lub jednej jego części zgodnie z podziałem dokonany przez Radę Nadzorczą oraz prawo do żądania – w trybie przewidzianym w Statucie – zwołania tego organu,
  - 2) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
  - 3) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków związanych z jej działalnością, a także brania udziału w realizacji jej zadań statutowych,
  - 4) udział w nadwyżce bilansowej,
  - 5) prawo wglądu do jego akt członkowskich prowadzonych przez Spółdzielnię,
  - 6) prawo do uzyskiwania zaświadczeń o stanie i wielkości lokalu zajmowanego przez członka, z chwilą podpisania umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu – roszczenie o ustanowienie odpowiednich praw do lokalu,
  - 7) prawo używania lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu zgodnie z umową zawartą ze Spółdzielnią,
  - 8) prawo żądania przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu,
  - 9) prawo do zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich sprzeczności z przepisami prawa lub postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami, a także w przypadku, gdy uchwała godzi w interesy Spółdzielni lub ma na celu pokrzywdzenie członka,
  - 10) prawo do otrzymania odpisu Statutu i regulaminów, kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów z obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 Statut oraz przeglądania rejestru członków i wykazu dłużników Spółdzielni,
  - 11) koszty sporządzenia odpisów i kopii dokumentów wskazanych w pkt 10, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie; koszty te określone są w cenniku zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.
  - 12) inne prawo niewymienione w pkt. 1 - 11, a wymienione w ustawach lub Statucie.
2. 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. 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 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

### § 7

1. Członek Spółdzielni jest zobowiązany:
  - 1) **wnieść wpisowe oraz zadeklarowane udziały**, na każdy posiadany lokal oddzielnie.
  - 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego w umowie, nie dotyczy współmałżonka ubiegającego się o ustanowienie współczłonkostwa.
  - 3) stosować się do postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
  - 4) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
  - 5) uiszczać, co miesiąc z góry do 15. dnia miesiąca opłaty na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 6) płacić odsetki od opłat niezapłaconych w terminie w ustawowej wysokości; odsetki naliczane są od pierwszego dnia następnego miesiąca,
  - 7) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,

- 8) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia w poczet członków, w szczególności o zmianie adresu zamieszkania, oraz zmianach mających wpływ na treść stosunku prawnego łączącego go ze Spółdzielnią; w przypadku zmiany adresu zamieszkania i niezawiadomienia o tym Spółdzielni korespondencja wysłana na ostatni adres wskazany przez członka, jako jego adres zamieszkania uznawana jest za skutecznie doręczoną,
  - 9) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu zajmowanym przez członka,
  - 10) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu zajmowanego przez członka na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
  - 11) utrzymywać zajmowany przez siebie lokal w należyтым stanie,
  - 12) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nieutrudniający korzystania z nich innym członkom i Spółdzielni.
2. Osoba korzystająca z lokalu zobowiązana jest:
- 1) w przypadku awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody niezwłocznie udostępnić Spółdzielni lokal w celu jej usunięcia; w przypadku nieobecności osób korzystających z lokalu lub odmowy udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale; w przypadku, kiedy otwarcie lokalu nastąpi pod nieobecność osoby pełnoletniej, Spółdzielnia zabezpiecza lokal i znajdujące się w nim przedmioty do czasu jej przybycia; z podjętych czynności sporządzany jest protokół,
  - 2) po wcześniejszym uzgodnieniu terminu ze Spółdzielnią udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, jak również zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni,
  - 3) zezwolić Spółdzielni i wykonawcy działającemu na zlecenie Spółdzielni na przeprowadzenie remontu, przebudowy lokalu lub budynku, obciążających Spółdzielnię; jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu,
  - 4) jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych; okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy,
  - 5) w okresie używania lokalu zamiennego wносить opłaty za używanie tego lokalu, przy czym opłaty te, bez względu na wyposażenie techniczne lokalu zamiennego, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
  - 6) do uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni na wprowadzenie wszelkich zmian w układzie funkcjonalno - użytkowym, a w szczególności, gdy zmiany te wymagają ingerencji w układzie konstrukcyjnym budynku.

## **Rozdział 2. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze**

### **§ 8**

1. Wnioski członków Spółdzielni w sprawach pomiędzy członkiem a Spółdzielnią skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w terminie 1 miesiąca. W przypadku skomplikowanego charakteru sprawy termin ten może zostać przedłużony do 3 miesięcy, przy czym w takim przypadku należy poinformować zainteresowanego o przedłużeniu terminu nie później niż przed upływem miesiąca od dnia otrzymania wniosku.
2. O uchwale Zarządu członek Spółdzielni, którego uchwała bezpośrednio dotyczy, powinien być zawiadomiony w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Decyzja odmowna powinna zawierać uzasadnienie i pouczenie o prawie i terminie odwołania się, a także o skutkach niezachowania tego terminu. Niezłożenie odwołania we wskazanym terminie powoduje, że uchwała Zarządu staje się ostateczna.

3. Od uchwały Zarządu członkowi Spółdzielni przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej. Odwołanie wymaga formy pisemnej. Termin wniesienia odwołania wynosi 30 dni od dnia otrzymania przez członka zawiadomienia o uchwale. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w terminie 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w drugiej instancji jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty jej otrzymania na piśmie wraz z uzasadnieniem. 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 jej podjęcia. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia może być zaskarżona do sądu z powodu jej niezgodności z prawem, Statutem, dobrymi obyczajami lub z tego powodu, że godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie członka, w terminie 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, a jeżeli wnosi je członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek wadliwości jego zwołania – w terminie 6 tygodni od powzięcia przez członka wiadomości o uchwale, lecz nie później niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Organ Spółdzielni powołany do rozpatrzenia odwołania powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeśli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwi je szczególnymi okolicznościami.
7. 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 terminie 7 dni od dnia podjęcia skorygowanej uchwały powiadamia na piśmie osoby, które zgłaszały wnioski, podając jednocześnie uzasadnienie nieuwzględnienia w całości lub części wniosków zgłoszonych przez te osoby.
8. Osoby, o których mowa w ust. 7, mogą, w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia, zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub jeśli uchwała ta narusza ich interes prawny lub uprawnienia. Przyczyną stwierdzenia nieważności uchwały nie może być niepodjęcie przez osoby zainteresowane wysłanych przez Zarząd Spółdzielni powiadomień.

### **Rozdział 3. Wpisowe, udziały i inne opłaty**

#### **§ 9**

1. Członek Spółdzielni – osoba fizyczna jest zobowiązany wnieść wpisowe w wysokości 50 zł i udziały na każdy posiadany lokal oddzielnie, bez możliwości wyłączenia jakiegokolwiek lokalu, tj.:
  - 1) jeden udział w wysokości 100 zł (jeden udział na każdy posiadany lokal mieszkalny),
  - 2) cztery udziały w wysokości 100 zł każdy (cztery udziały na każdy posiadany lokal o innym przeznaczeniu).Udziały liczone są odrębnie dla każdego lokalu.
2. Członek Spółdzielni – osoba prawna jest obowiązany wnieść wpisowe w wysokości ¼ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu, i udziały na każdy posiadany lokal oddzielnie, bez możliwości wyłączenia jakiegokolwiek lokalu, tj.:
  - 1) jeden udział w wysokości 1000 zł (jeden udział na każdy posiadany lokal mieszkalny),
  - 2) cztery udziały w wysokości 1000 zł każdy (cztery udziały na każdy posiadany lokal o innym przeznaczeniu).Udziały liczone są odrębnie dla każdego lokalu.
3. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest zobowiązany wpłacić w terminie 15 dni od daty otrzymania zawiadomienia o przyjęciu w poczet członków. Niewpłacenie wpisowego lub udziału w terminie może spowodować wykluczenie członka.
4. W przypadku nabycia przez członka spółdzielni kolejnego lokalu mieszkalnego lub użytkowego, jest on obowiązany wpłacić Spółdzielni udziały w ilości i wysokości określonej w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu, od każdego lokalu oddzielnie, w terminie 15 dni od dnia nabycia przez niego prawa do lokalu.
5. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

6. Zmiana wysokości wpisowego i udziału, która nastąpiła po wniesieniu przez członka wymaganych wpłat w obowiązującej wysokości, nie skutkuje żądaniem od niego dopłat.
7. Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały (nie dotyczy to jednak wpłat przekraczających ilość udziałów, których zadeklarowania wymaga Statut obowiązujący w chwili żądania zwrotu). Zwrot wpłaconych udziałów następuje w terminie 15 dni od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni. Wyплаты dokonuje się gotówką.

## § 10

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są zobowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem postanowienia ust. 14.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące na terenie osiedla będącego w zarządzie Spółdzielni. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem postanowienia ust. 14.
5. Opłaty na pokrycie kosztów, o których mowa w powyższych ustępach, powinny być uiszczane, co miesiąc z góry, do 15. dnia każdego miesiąca.
6. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-4,
  - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
7. 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 oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
8. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby, o których mowa w ust. 1 -4, za pośrednictwem skrzynki listowej bądź poprzez wysłanie zawiadomienia na adres podany do korespondencji, w przypadku osób, które podały do Spółdzielni taki adres, a jest on inny niż adres lokalu, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
9. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby, o których mowa ust. 1-4, za pośrednictwem skrzynki listowej bądź poprzez wysłanie zawiadomienia na adres podany do korespondencji, w przypadku osób, które podały do Spółdzielni taki adres, a jest on inny niż adres lokalu, 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.

10. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany opłat spoczywa na Spółdzielni.
11. W przypadku niezapłacenia opłat w terminie Spółdzielnia nalicza odsetki w ustawowej wysokości.
12. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-4, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni oraz osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
13. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 11, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
14. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
15. 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.

## **Rozdział 4. Ustanie członkostwa**

### **§ 11**

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka,
- 2) wykluczenia członka,
- 3) wykreślenia członka z rejestru członków,
- 4) śmierci członka (ustania osoby prawnej),
- 5) likwidacji Spółdzielni.

### **§ 12**

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za pisemnym wypowiedzeniem złożonym Zarządowi pod rygorem nieważności.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za zgodą obu stron wyrażoną w formie pisemnej, okres wypowiedzenia może być skrócony.
4. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

### **§ 13**

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, gdy członek:
  - 1) świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
  - 2) uporczywie narusza zasady współżycia społecznego,
  - 3) narusza postanowienia Statutu, regulaminów, nie wykonuje uchwał organów Spółdzielni,
  - 4) uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, w tym zobowiązań finansowych,
  - 5) świadomie wprowadza w błąd Spółdzielnię w celu uzyskania nienależnych mu korzyści.

### **§ 14**

1. Członek niewykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków. Wykreślenie może nastąpić w szczególności w przypadku nagannego postępowania osób, którym z uwagi na stan umysłu nie można przypisać winy, ale zakłóca to porządek domowy i utrudnia zamieszkiwanie innym osobom.

2. Przyczyną wykreślenia może być również zbycie przez członka Spółdzielni spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu oraz brak innego lokalu w zasobach Spółdzielni, bądź utrata tych praw w postępowaniu egzekucyjnym, a także utrata więzi ekonomiczno-organizacyjnych ze Spółdzielnią
3. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a osobę prawną – ze skutkiem od dnia jej ustania.
4. W przypadku śmierci członka, spadkobierca zmarłego członka Spółdzielni dziedziczy udziały, jeżeli jest członkiem spółdzielni lub złożył deklarację przystąpienia do Spółdzielni. Jeżeli spadkobierców jest więcej niż jeden, powinni oni wskazać jednego spośród siebie, który uzyskuje prawo do udziałów, chyba, że podzielą oni udziały między tych spadkobierców, którzy złożyli deklarację przystąpienia do Spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków spadkobierców dziedziczących udziały, jeżeli odpowiadają oni wymogom określonym w statucie.

#### **§ 15**

1. Wykluczenia lub wykreślenia dokonuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu albo z własnej inicjatywy – zwykłą większością głosów.
2. Na posiedzenie, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia lub wykreślenia, Rada Nadzorcza wzywa zainteresowanego członka w celu wysłuchania jego wyjaśnień. Rada Nadzorcza ma obowiązek wysłuchać wyjaśnień zainteresowanego członka Spółdzielni lub jego pełnomocnika, jeżeli członek takiego pełnomocnika pisemnie ustanowił. Odmowa przyjęcia zawiadomienia o terminie wysłuchania albo dwukrotne niepodjęcie awizowanego zawiadomienia, jest równoznaczne z doręczeniem. Jeżeli członek albo jego pełnomocnik nie przybędą bez usprawiedliwienia, Rada Nadzorcza może rozpatrzyć wniosek bez ich wysłuchania.

#### **§ 16**

1. O podjętej uchwale o wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru członków Spółdzielni zawiadamia się na piśmie zainteresowanego członka listem poleconym w terminie dwóch tygodni od daty podjęcia uchwały. Do zawiadomienia dołącza się uzasadnienie decyzji oraz podaje tryb i termin wniesienia odwołania. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi Rada Nadzorcza kierowała się uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki do wykluczenia albo wykreślenia, określone w statucie.
2. Zawiadomienie zwrócone na skutek niezgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia. Odmowa przyjęcia zawiadomienia albo dwukrotne niepodjęcie awizowanego zawiadomienia jest równoznaczne z doręczeniem.

#### **§ 17**

1. Wykluczonemu lub wykreślonemu członkowi przysługuje:
  - 1) prawo odwołania się od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty otrzymania uchwały o wykluczeniu lub wykreśleniu,
  - 2) prawo zaskarżenia uchwały Rady Nadzorczej do sądu w terminie 6 tygodni od dnia doręczenia uchwały z uzasadnieniem; przepisy art. 42 ustawy Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.
2. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust. 1 pkt 2) biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
3. W wypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia albo wykreślenia, członek Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je.
4. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, nie później jednak niż w terminie 12 miesięcy od dnia wniesienia odwołania. Odwołujący się członek Spółdzielni powinien być zawiadomiony o terminie Walnego Zgromadzenia, co najmniej 3 tygodnie przed tym terminem.
5. 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 Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia,



- 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej,
- 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
- 4) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo uchwały Walnego Zgromadzenia.

## **Rozdział 5. Przywrócenie członkostwa - skreślony.**

### **§ 18 - skreślony.**

## **Dział III. Prawa do lokali**

### **Rozdział 1. Prawo odrębnej własności**

#### **§ 19**

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera pisemną umowę o budowę lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
2. Umowa, 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 określać:
  - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - 5) tytuł prawny do nieruchomości gruntowej pod budowę,
  - 6) terminy wpłat wkładu budowlanego,
  - 7) termin ostatecznego rozliczenia kosztów budowy,
  - 8) termin ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz członka, a także rozliczenia związanych z tym kosztów, w tym opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej, nie dłuższy jednak niż 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
3. Członek, o którym mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
4. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
5. Wkład budowlany członek zobowiązany jest wnieść w całości przed ustanowieniem na jego rzecz odrębnej własności lokalu.
6. Zasady rozliczania kosztów budowy, w tym przypisania ich na poszczególne lokale, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 20**

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 19 ust. 1 Statutu, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym, że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy ekspektatywy odrębnej własności lokalu.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

### § 21

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od dnia 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. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

### § 22

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

### § 23

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem postanowienia § 4 ust. 3.

### § 23a

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 19 ust. 2 pkt 1, 6 bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią w umowie inaczej.

### § 24

Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

## Rozdział 2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

### § 25

1. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
3. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
5. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wymaga formy aktu notarialnego.
6. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

## § 26

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 bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

## § 27

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 10 ust.1 i 2 Statutu.
2. Określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości następuje na podstawie uchwały Zarządu sporządzonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Uchwała od dnia wejścia w życie stanowi podstawę oznaczenia lokali i przypadających na każdy lokal udziałów w nieruchomości wspólnej przy zawieraniu umów o ustanowieniu odrębnej własności lokali w formie aktu notarialnego na rzecz członków Spółdzielni, osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub spółdzielni mieszkaniowej oraz o przeniesieniu własności tych lokali przez spółdzielnię na rzecz członków Spółdzielni lub innych osób.
3. Uchwała powinna określać:
  - 1) oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku, jako podstawową nieruchomość ewidencyjną, w której ustanawia się odrębną własność lokali; nieruchomość wielobudynkowa może być utworzona tylko wtedy, gdy budynki są posadowione w sposób uniemożliwiający ich rozdzielenie, lub działka, na której posadowiony jest budynek, pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej,
  - 2) rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych, w tym piwnic lub pomieszczeń gospodarczych, o ile piwnica lub pomieszczenie gospodarcze jest w tym budynku przyporządkowane danemu lokatorowi.
  - 3) wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu,
  - 4) oznaczenie osób, którym zgodnie z przepisami ustawy przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali,
  - 5) przypadający na każdy lokal stan zadłużenia z tytułu:
    - a) kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami,
    - b) dokonanego na podstawie odrębnych przepisów przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek wraz z oprocentowaniem tych odsetek.
4. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
5. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawarciu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej i wpisu do niej obciążają osobę, na rzecz, której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
6. 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.

## § 28

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu mieszkalnego 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 zobowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z wygaśnięciem spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu.

### § 29

1. W razie śmierci członka uprawnieni spadkobiercy powinni przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku lub dowód wszczęcia postępowania sądowego o to stwierdzenie.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie 1 roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z tym prawem, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd wyznacza w postępowaniu nieprocesowym przedstawiciela reprezentującego spadkobierców wobec Spółdzielni.
3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio.

### § 30

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 10 ust. 1, 2 i 7 Statutu, 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, 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.

### § 31

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu przez członka bądź osobę niebędącą członkiem, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które wywodzą od nich swoje prawa.
4. W wypadkach wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
5. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 4, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
6. Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

## **Rozdział 3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego**

### § 32

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w 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 umowy pomiędzy członkiem a Spółdzielnią 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 całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeśli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
8. Jeżeli Spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
9. Wydane przed dniem wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przydziały spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu uważa się za umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarte pomiędzy Spółdzielnią a członkami.

#### **§ 32a**

1. Z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) inne postanowienia określone w statucie.
2. Członek, o którym mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

#### **§ 33**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym rozdziale.
2. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
  - 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód,
  - 2) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
  - 3) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w § 10 ust. 1 Statutu, za 6 miesięcy.
3. W wypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 2, wobec jednego albo obojga małżonków.

4. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy Prawa spółdzielczego o uchwale o wykluczeniu członka ze Spółdzielni.
5. 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.
6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 36 ust. 3-8 Statutu, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez wywieszenie ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
7. 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 postanowieniami Statutu.
8. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, 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 art. § 10 ust. 1 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
9. 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.
10. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 7, jest opróżnienie lokalu.
11. Umowa spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
12. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu osoby, którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, zobowiązane są do opróżnienia lokalu. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia innego lokalu. W uzasadnionych przypadkach Zarząd może przedłużyć termin opróżnienia lokalu do 6 miesięcy.

#### § 34

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 § 32a ust. 1 pkt. 1 Statutu, 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 § 10 ust. 1 Statutu.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa 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. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

### § 35

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

### § 36

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków. Postanowienie § 35 ust. 2 Statutu stosuje się odpowiednio.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w § 35 Statutu, roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
4. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 33 Statutu lub niedokonania czynności, o których mowa w ust. 1-2, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
5. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 4, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
6. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 3-5, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 3 albo 4 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
7. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 5, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
8. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 5, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 31 ust. 1 i 2 Statutu.
9. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

## Dział IV. Najem lokali

### § 37

1. Spółdzielnia może zawierać z osobami fizycznymi, jednostkami organizacyjnymi nieposiadającymi osobowości prawnej oraz z osobami prawnymi umowy najmu lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
2. Dla lokali będących przedmiotem najmu stosuje się następujące kryteria:

- 1) dla lokali o przeznaczeniu innym niż mieszkalne, dobór najemców następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej, według zasad i warunków określonych regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą,
- 2) dla lokali mieszkalnych dobór najemców następuje:
  - a) w przypadku lokali zajmowanych przez osoby, wobec których sąd orzekł nakaz opróżnienia lokalu – według decyzji Zarządu,
  - b) w przypadku lokali zajmowanych przez osoby, które w chwili rozwiązania umowy najmu zamieszkiwały w tym lokalu – według decyzji Zarządu,
  - c) dla pozostałych lokali – w trybie przetargowym, na warunkach określonych regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą
3. Zasady i warunki najmu określają stosowne umowy zawarte pomiędzy Spółdzielnią a najemcą.

## **Dział V. Organy Spółdzielni**

### **§ 38**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd,
  - 4) Rady Mieszkańców Nieruchomości.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Odwołanie członka Rady Nadzorczej następuje w głosowaniu tajnym, większością 2/3 głosów oddanych za odwołaniem przez organ, który dokonał wyboru. Odwołanie członka Zarządu następuje w tajnym głosowaniu zwykłą większością głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

## **Rozdział 1. Walne Zgromadzenie**

### **§ 39**

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

### **§ 40**

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście, przy czym osoby, które nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych biorą w nim udział przez swoich ustawowych przedstawicieli. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
2. Członek ma prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na liczbę posiadanych udziałów.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, związków i organizacji, w których Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz osoby zaproszone przez Zarząd.

### **§ 41**

1. W przypadku, gdy liczba członków Spółdzielni przekracza 500, Walne Zgromadzenie podzielone jest na części. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
2. Walne Zgromadzenie, na którym dokonuje się wyboru członków Rady Nadzorczej, podzielone jest na 4 części, z zastrzeżeniem ust. 1.



3. Rada Nadzorcza przed Walnym Zgromadzeniem, na którym przeprowadzane będą wybory członków Rady Nadzorczej, dokonuje podziału nieruchomości na 17 obszarów wyborczych. Rada Nadzorcza nie może zaliczyć nieruchomości przyporządkowanych do jednego obszaru wyborczego do różnych części Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 42**

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

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

#### **§ 43**

1. Walne Zgromadzenie zwoływane jest przez Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego, a jego przedmiotem obrad są m.in. kwestie określone w § 42 pkt 2 Statutu (zwyczajne Walne Zgromadzenie).
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd w każdym czasie (nadzwyczajne Walne Zgromadzenie).
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej jednej dziesiątej członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadku wskazanym w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono 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.

#### **§ 44**

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się członków, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz Krajową Radę Spółdzielczą.
2. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie – dostarczonym za potwierdzeniem odbioru przez upoważnionych pracowników Spółdzielni lub wysłanym listem za potwierdzeniem odbioru, 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 informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. 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 przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

4. Członkowie mają prawo zgłoszenia projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 3, 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.
5. Członek ma prawo zgłoszenia poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
7. Z materiałami będącymi przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia może zapoznać się każdy członek po osobistym zgłoszeniu się do Zarządu Spółdzielni.

#### § 45

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w Statucie.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się zwykła większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu lub większość wymagana w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych lub Statucie, jeśli ustawa ta lub dane postanowienie Statutu przewidują wyższą liczbę.
4. Uchwałę w sprawie zbycia nieruchomości uważa się za podjętą, jeżeli była ona poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziało się 2/3 z ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, rozliczenia kwot należnych z tytułu wpłat za przekształcenie praw, do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie, co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie. Na żądanie 1/5 liczby obecnych na Walnym Zgromadzeniu lub jego części zarządza się głosowanie tajne z wyłączeniem wyboru prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części.

#### § 46

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Członek Spółdzielni lub Zarząd może zaskarżyć do sądu każdą uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub Statutu.

#### § 47

1. Walne Zgromadzenie lub jego część otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie lub jego część wybiera Prezydium w składzie: Przewodniczący, Zastępca Przewodniczącego i Sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą pełnić tych funkcji.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

#### § 48

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz Walnego Zgromadzenia lub jego części.
2. Protokół każdej części Walnego Zgromadzenia zawiera wyniki głosowań przeprowadzonych przez daną część, a Prezydium każdej części dokonuje zsumowania wyników głosowania nad poszczególnymi uchwałami swojej części i wszystkich wcześniej odbytych części Walnego Zgromadzenia. Prezydium ostatniej części Walnego Zgromadzenia dokonuje zsumowania wyników głosowania wszystkich części i ogłasza ostateczne wyniki głosowań całego Walnego Zgromadzenia.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.
4. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

## **Rozdział 2. Rada Nadzorcza**

### **§ 49**

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

### **§ 50**

1. Rada Nadzorcza składa się z 17 członków wybieranych przez Walne Zgromadzenie na okres wspólnej kadencji trwającej 3 lata.
2. Członkiem Rady Nadzorczej może być wyłącznie członek Spółdzielni. Jeśli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba fizyczna niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Członkiem Rady Nadzorczej nie może być osoba posiadająca zadłużenie wobec Spółdzielni z jakiegokolwiek tytułu.
4. Członkiem Rady Nadzorczej nie może być osoba, która na podstawie odrębnych umów świadczy usługi pod jakimkolwiek tytułem na rzecz Spółdzielni.
5. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby:
  - 1) będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
  - 2) skazane prawomocnym wyrokiem sądu za przestępstwo popełnione umyślnie.  
W przypadku uprawomocnienia się wyroku, podczas trwania kadencji Rady Nadzorczej, ustaje wówczas członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni. Wszyscy kandydaci do Rady Nadzorczej składają pisemne oświadczenie o niekaralności.
6. Po upływie kadencji Rady Nadzorczej ustępujący jej członkowie mogą być do niej wybrani ponownie, przy czym nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.
7. Tryb i zasady wyboru członków Rady Nadzorczej określa regulamin Walnego Zgromadzenia.

### **§ 51**

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie spośród kandydatów zgłoszonych Zarządowi nie później niż na 15 dni przed odbyciem Walnego Zgromadzenia lub pierwszej jego części, którego porządek obrad obejmuje podjęcie uchwały w sprawie wyboru Rady Nadzorczej. Zgłoszenie kandydata wymaga formy pisemnej. W przypadku dokonywania zgłoszenia przez osobę inną niż kandydat zgłoszenie jest ważne wyłącznie w przypadku, gdy załączona jest do niego pisemna zgoda kandydata na zgłoszenie jego kandydatury i kandydowanie do Rady Nadzorczej.
2. Do Rady Nadzorczej zostaje wybranych 17 członków Spółdzielni, po jednej osobie z każdego obszaru wyborczego, które w głosowaniu przeprowadzonym na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia otrzymały największą liczbę głosów. W przypadku, gdy kilku członków z tego samego obszaru wyborczego uzyskało po 4 częściach taką samą ilość głosów, do Rady Nadzorczej zostaje wybrany ten kandydat, który na swojej części Walnego Zgromadzenia otrzymał większą ilość głosów. Jeżeli pomimo zastosowania powyższej procedury nie będzie możliwy wybór jednego kandydata z danego obszaru wyborczego, Przewodniczący Komisji Skrutacyjnej ostatniej części Walnego Zgromadzenia dokonuje wyboru poprzez losowanie.
3. Przed upływem kadencji członek Rady Nadzorczej może być odwołany większością 2/3 głosów Walnego Zgromadzenia na wniosek Rady Nadzorczej.
4. Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w razie nie wywiązywania się ze swoich obowiązków, nadużycia prawa członka Rady Nadzorczej lub istotnego naruszenia prawa, a także norm współżycia społecznego.
5. W przypadku odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji lub wygaśnięcia mandatu członka Rady Nadzorczej z innego powodu Rada Nadzorcza działa do końca kadencji w pomniejszonym składzie, chyba że liczba jej członków będzie mniejsza niż 14. W takim przypadku Walne Zgromadzenie wybiera na okres pozostały do końca kadencji Rady Nadzorczej członków Rady Nadzorczej w liczbie wymaganej dla osiągnięcia pełnego składu Rady Nadzorczej. W przypadku, gdy Walne Zgromadzenie podzielone jest na części, członkami Rady Nadzorczej wybranymi w trybie określonym w niniejszym

ustępie, zostają osoby, które uzyskały łącznie największą liczbę głosów na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

## § 52

1. Kadencja Rady Nadzorczej rozpoczyna się z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia lub ostatniej jego części, na którym dokonano ogłoszenia jej składu.
2. Kadencja Rady Nadzorczej upływa z dniem odbycia zwyczajnego Walnego Zgromadzenia lub ostatniej jego części w roku, który jest kalendarzowo trzecim rokiem trwania kadencji Rady Nadzorczej, z chwilą ogłoszenia nowego składu Rady Nadzorczej.

## § 53

Do zakresu działania Rady Nadzorczej 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 społecznej i kulturalnej,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy celowych,
- 4) wybór i odwoływanie członków Zarządu Spółdzielni oraz ustalanie ich liczby,
- 5) ocena działalności członków Zarządu Spółdzielni,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawach dotyczących stosunku członkostwa, dokonywanie wykluczenia i wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowanie z nich,
- 9) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu oraz odwołań od jego decyzji,
- 11) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 12) 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 każdorazowo przez nią upoważnionych w formie uchwały,
- 13) uchwalanie i uchylanie regulaminów niezastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia i Zarządu Spółdzielni,
- 14) uchwalanie zasad ustalania opłat za korzystanie z usług i urządzeń Spółdzielni,
- 15) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na remonty budynków,
- 16) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania z lokali, naliczania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i lokalami użytkowymi,
- 17) dokonywanie podziału Walnego Zgromadzenia na części,
- 18) nadzór nad działalnością Rad Mieszkańców Nieruchomości,
- 19) podejmowanie uchwał w sprawie uchylania wniosków bądź nieprzyjęcia opinii Rad Mieszkańców Nieruchomości, o ile są one niezgodne z przepisami prawa, Statutu, uchwałami Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub Zarządu. O fakcie uchylenia wniosku bądź nieprzyjęcia opinii Rada Nadzorcza powiadamia Radę Mieszkańców Nieruchomości wraz z uzasadnieniem w terminie nie dłuższym niż dwa miesiące od dnia przekazania wniosku lub opinii do Zarządu Spółdzielni przez Radę Mieszkańców Nieruchomości,
- 20) uczestniczenie w kontrolach państwowych organów kontrolnych i lustracji,
- 21) podejmowanie uchwał w sprawie rozpoczęcia i realizacji inwestycji budowlanych,
- 22) podejmowanie uchwał w sprawie wyboru biegłego rewidenta, który dokona sprawdzenia sprawozdania finansowego po zakończeniu roku obrachunkowego,
- 23) powoływanie komisji tematycznych zgodnie z Regulaminem Rady Nadzorczej.

#### § 54

1. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
2. Wymienione czynności w ust. 1 ma prawo wykonywać Przewodniczący Rady Nadzorczej, jego zastępca oraz Przewodniczący Komisji Rewizyjnej. Natomiast pozostali członkowie Rady Nadzorczej muszą uzyskać pisemne pełnomocnictwo od Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub jego Zastępcy. Przewodniczący Komisji Rewizyjnej może wydać takie upoważnienie tylko członkom Komisji Rewizyjnej. O tych faktach musi być powiadamiany Przewodniczący Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

#### § 55

1. Rada Nadzorcza w głosowaniu jawnym powołuje w miarę potrzeby komisje tematyczne Rady, ustalając zakres ich działania-w oparciu o uchwalone regulaminy.
2. Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym, wybiera ze swego grona Przewodniczącego, jego Zastępcę, Sekretarza i Przewodniczących komisji tematycznych.
3. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje, co najmniej raz na dwa miesiące, Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego Zastępca. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego ostatniej części, w ciągu 7 dni od daty ogłoszenia składu Rady Nadzorczej, w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
4. Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego Zastępca zobowiązani są zwołać posiedzenie Rady Nadzorczej na wniosek 1/5 jej członków lub na wniosek Zarządu, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku.
5. Z tytułu wykonywania obowiązków członka Rady Nadzorczej członkom Rady Nadzorczej przysługuje ryczałtowe wynagrodzenie miesięczne za udział w posiedzeniach Rady, niezależnie od ilości posiedzeń w miesiącu, stanowiące określony procent minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu, według następujących zasad:
  - 1) Przewodniczący Rady Nadzorczej – 60 %,
  - 2) Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Sekretarz Rady Nadzorczej – 55 %,
  - 3) Przewodniczący Komisji Rewizyjnej – 50%,
  - 4) członkowie Komisji Rewizyjnej – 30%,
  - 5) członkowie Rady Nadzorczej pełniący funkcję Przewodniczących komisji tematycznych – 40%,
  - 6) pozostali członkowie Rady Nadzorczej uczestniczący w posiedzeniach Rady Nadzorczej i komisji tematycznych – 25%,
  - 7) pozostali członkowie Rady Nadzorczej – 10%.
6. Każdy członek Rady Nadzorczej może zrezygnować z pobierania ryczałtu składając pisemne oświadczenie.

#### § 56

Regulamin Rady Nadzorczej określa szczegółowo tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej.

### **Rozdział 3. Zarząd**

#### § 57

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Prezes Zarządu jest równocześnie kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni.
3. Członków Zarządu wybiera Rada Nadzorcza, w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Członkiem Zarządu może być także osoba niebędąca członkiem Spółdzielni.
4. Rada Nadzorcza nawiązuje z członkiem Zarządu stosunek pracy w zależności od powierzonego stanowiska – na podstawie umowy o pracę lub powołania.
5. Członek Zarządu może być w każdej chwili odwołany przez Radę Nadzorczą uchwałą podjętą zwykłą większością głosów. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać członka Zarządu w przypadku nieudzielenia mu absolutorium. W takim przypadku nie stosuje się postanowienia § 45 ust. 1 Statutu.
6. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
7. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska pracy przysługuje Zarządowi Spółdzielni.

## § 58

Zarząd składa sprawozdanie z działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

## § 59

Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub w Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:

- 1) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokali, umów o ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali oraz umów najmu lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu,
- 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno- kulturalnej oraz struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 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 przez zwyczajne Walne Zgromadzenie,
- 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
- 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie,
- 8) udzielanie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych w imieniu Spółdzielni,
- 9) opracowywanie strategii rozwoju Spółdzielni,
- 10) podejmowanie decyzji w sprawie przyjęcia w poczet członków,
- 11) przyjmowanie do realizacji uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
- 12) rozpatrywanie wniosków i przyjmowanie opinii Rad Mieszkańców Nieruchomości.

## § 60

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

## § 61

1. Zarząd składa się z trzech do pięciu osób, w tym Prezesa i jego Zastępców. Liczbę członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza.
2. Członków Zarządu, w tym Prezesa i jego Zastępców, wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza.
3. Posiedzenia Zarządu odbywają się w miarę potrzeb, jednak nie rzadziej niż raz na miesiąc.
4. Do ważności uchwał Zarządu wymagana jest obecność na danym posiedzeniu większości aktualnej liczby członków Zarządu, w tym Prezesa lub jego Zastępców.
5. Zasady i tryb pracy Zarządu oraz powoływania i odwoływania pełnomocników, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz podział zadań, obowiązków, uprawnień i odpowiedzialności Prezesa i Zastępców Prezesa, jako kierowników i zastępców kierownika bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni oraz inne sprawy organizacyjne, określa regulamin pracy Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **Rozdział 5. Rady Mieszkańców Nieruchomości**

### § 62

1. Rada Mieszkańców Nieruchomości ma prawo do reprezentowania członków Spółdzielni posiadających prawa do lokali w danej nieruchomości w zakresie spraw zawartych w Statucie Spółdzielni i Regulaminie Rady Mieszkańców Nieruchomości uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
2. Poprzez nieruchomość należy rozumieć wydzielony ewidencyjnie grunt wraz z infrastrukturą techniczną oraz budynkiem mieszkalnym lub garażowym.
3. Rada Mieszkańców Nieruchomości składa się z 3 do 9 członków wybranych przez członków Spółdzielni, posiadających prawa do lokali w danej nieruchomości, na okres kadencji trwającej trzy lata.

4. Członkostwa w Radzie Mieszkańców Nieruchomości nie można łączyć z członkostwem w Radzie Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej.
5. Wybory do Rad Mieszkańców Nieruchomości organizuje Zarząd Spółdzielni zwołując zebrania, przy czym dopuszcza się możliwość przeprowadzenia wyborów podczas przerwy w obradach Walnego Zgromadzenia, na którym dokonuje się wyboru członków Rady Nadzorczej na kolejną kadencję.
6. Wybory do Rady Mieszkańców Nieruchomości dokonywane są w sposób jawny, spośród nieograniczonej liczby kandydatów zgłoszonych spośród członków Spółdzielni z danej nieruchomości w dniu zebrania. Przed przeprowadzeniem głosowania obecni na zebraniu członkowie Spółdzielni posiadający prawa do lokali w danej nieruchomości podejmują uchwałę określającą dokładną liczbę członków swojej Rady Mieszkańców Nieruchomości.
7. Wybory do Rady Mieszkańców Nieruchomości dokonywane są zwykłą większością głosów bez względu na liczbę obecnych na zebraniu członków Spółdzielni z danej nieruchomości, przy czym członkami Rady Mieszkańców Nieruchomości zostają wybrani członkowie Spółdzielni posiadający prawa do lokali w danej nieruchomości, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów.
8. Rada Mieszkańców Nieruchomości składa do Spółdzielni sprawozdanie z 3 letniej działalności, w terminie co najmniej 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

### § 63

1. Kadencja Rady Mieszkańców Nieruchomości rozpoczyna się z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia lub ostatniej jego części, na którym dokonano ogłoszenia składu Rady Nadzorczej na kolejną kadencję.
2. Kadencja Rady Mieszkańców Nieruchomości upływa z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia lub ostatniej jego części w roku, który jest kalendarzowo trzecim rokiem trwania kadencji Rady Nadzorczej, z chwilą ogłoszenia nowego składu Rady Nadzorczej.
3. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje, na skutek rezygnacji, ustania członkostwa w Spółdzielni, utraty prawa do lokalu w danej nieruchomości bądź odwołania członka przez zebranie zwołane na wniosek 1/5 członków Spółdzielni posiadających prawa do lokali w danej nieruchomości.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, do końca kadencji Rada Mieszkańców Nieruchomości działa w pomniejszonym składzie. Skład Rady Mieszkańców Nieruchomości nie może być mniejszy od składu minimalnego wynoszącego 3 członków.
5. W przypadku zmniejszenia się składu osobowego poniżej wymaganego minimum, pozostali Członkowie Rady Mieszkańców Nieruchomości lub 1/5 członków Spółdzielni posiadających prawa do lokali w danej nieruchomości, wnoszą do Zarządu Spółdzielni o zwołanie nadzwyczajnego zebrania w terminie do 10 dni od dnia utraty mandatu przez dotychczasowego członka. Zarząd Spółdzielni w terminie 21 dni od dnia otrzymania w/w wniosku, zwołuje nadzwyczajne zebranie w celu przeprowadzenia wyborów uzupełniających, spośród członków Spółdzielni posiadających prawa do lokali w danej nieruchomości.
6. W przypadku złożenia rezygnacji przez wszystkich członków Rady Mieszkańców Nieruchomości, Zarząd Spółdzielni na wniosek 1/5 członków Spółdzielni posiadających prawa do lokali w danej nieruchomości w terminie 21 dni od dnia otrzymania wniosku od członków Spółdzielni, zwołuje nadzwyczajne zebranie, w celu wyłonienia nowego składu Rady Mieszkańców Nieruchomości, który działa do końca kadencji Rady Nadzorczej zgodnie z § 63 ust. 2.
7. Członkowie Rady Mieszkańców Nieruchomości nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć, jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Rady Mieszkańców Nieruchomości oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
8. Członkami Rady Mieszkańców Nieruchomości nie mogą być członkowie Spółdzielni posiadający prawa do lokali w danej nieruchomości, którzy na podstawie odrębnych umów świadczą usługi pod jakimkolwiek tytułem na rzecz Spółdzielni.

#### § 64

1. Rady Mieszkańców Nieruchomości są organem o charakterze pomocniczym dla pozostałych organów Spółdzielni w zakresie bieżącego funkcjonowania Spółdzielni obejmującym obszar danej Nieruchomości. Do zakresu działania Rady Mieszkańców Nieruchomości należy:
    - 1) współdziałanie z Zarządem przy ustalaniu planów gospodarczych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi nieruchomości położonej na obszarze funkcjonowania danej Rady Mieszkańców Nieruchomości,
    - 2) sprawdzanie zrealizowanych i planowanych kosztów utrzymania danej nieruchomości,
    - 3) wnioskowanie w sprawie ustalania wysokości odpisu na fundusz remontowy w kwocie wyższej niż odpis ustalany dla danej nieruchomości przez Radę Nadzorczą,
    - 4) współdecydowanie sprawie tworzenia i realizacji planu remontów dotyczących danej nieruchomości,
    - 5) współdecydowanie o rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej w lokalach użytkowych danej nieruchomości.
  - 6) opiniowanie wniosków zgłaszanych przez członków do Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni, na wniosek strony zainteresowanej,
  - 7) ocena kandydatur na sprzątaczkę i gospodarzy domów oraz opiniowanie ich pracy,
  - 8) branie udziału w przetargach, przeglądach i odbiorach dotyczących danej nieruchomości w granicach dopuszczonych prawem, w charakterze obserwatora z możliwością dołączania do protokołów uwag kierowanych przez mieszkańców nieruchomości.
2. Rada Mieszkańców Nieruchomości ma prawo żądać od Zarządu informacji związanych z ponoszonymi wszystkimi kosztami nieruchomości, nie częściej jednak, niż raz na kwartał.
  3. Rada Mieszkańców Nieruchomości kończy kadencję po trzech latach działalności, złożeniem sprawozdania ze swej działalności i wyborem na Nieruchomości nowej Rady Mieszkańców Nieruchomości.

#### § 64a

1. Przewodniczący Rad Mieszkańców Nieruchomości w okresie swojej trzyletniej kadencji otrzymują ryczałtowe wynagrodzenie miesięczne, na wydatki związane z pracą Rad, w wysokości do 16 % minimalnego wynagrodzenia za pracę określonego w stosownych przepisach prawa, które obciąża koszty danej nieruchomości.
2. Proporcje procentowego podziału ryczałtowego wynagrodzenia w zależności od ilości lokali mieszkalnych i usługowych w danej nieruchomości wynoszą:
  - do 100 lokali – 8 % minimalnego wynagrodzenia określonego w pkt. 1,
  - od 101 lokali do 200 lokali – 10 % minimalnego wynagrodzenia określonego w pkt. 1,
  - od 201 lokali do 300 lokali – 12 % minimalnego wynagrodzenia określonego w pkt. 1,
  - powyżej 300 lokali – 14 % minimalnego wynagrodzenia określonego w pkt. 1
3. Rada Mieszkańców Nieruchomości po uzyskaniu pozytywnego wyniku w referendum na swojej nieruchomości, może wystąpić do Rady Nadzorczej o zmianę wysokości procentowego podziału ryczałtowego wynagrodzenia, co Rada Nadzorcza zatwierdza poprzez podjęcie stosownej uchwały.

#### § 65

Szczegółowy zakres działania Rady Mieszkańców Nieruchomości i tryb zwoływania zebrań członków Spółdzielni posiadających prawa do lokali w danej nieruchomości określa Regulamin Rady Mieszkańców Nieruchomości uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **Rozdział 6. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu**

#### § 66

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. Na czas pełnienia funkcji członka Zarządu, mandat członka Rady Nadzorczej ulega zawieszeniu.
2. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.



3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć, jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W wypadku naruszenia przez członka Zarządu zakazu konkurencji określonego w ust. 3, Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o jego odwołaniu, a członka Rady Nadzorczej zawiesza w pełnieniu funkcji do najbliższego Walnego Zgromadzenia.
5. Rada Nadzorcza zobowiązana jest wystąpić z pisemnym wnioskiem do Zarządu o umieszczenie w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia projektu uchwały o odwołaniu zawieszona członka Rady Nadzorczej.

#### **§ 67**

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.

#### **§ 68**

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.

### **Dział VI. Gospodarka Spółdzielni**

#### **§ 69**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego w celu zapewnienia korzyści swoim członkom.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
  - 1) fundusze własne:
    - a) fundusz udziałowy – powstający z wpłat udziałów członkowskich, odpisów na udziały członkowskie z podziału nadwyżki bilansowej i innych źródeł określonych w przepisach,
    - b) fundusz zasobowy – powstający z wpłat przez członków wpisowego, części nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w przepisach,
    - c) fundusz wkładów mieszkaniowych,
    - d) fundusz wkładów budowlanych,
  - 2) fundusze celowe:
    - a) fundusz remontowy,
    - b) fundusz społeczno-kulturalny,
  - 3) inne fundusze:
    - a) fundusz świadczeń socjalnych,
    - b) fundusz nagród.
3. Inne fundusze nieobciążające kosztów działania Spółdzielni mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej. Uchwały Rady Nadzorczej nie wymaga się, przy tworzeniu funduszy, które są obligatoryjne na podstawie przepisów prawa.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 2 i 3, określają stosowne przepisy i regulaminy.

## § 70

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi rozliczana jest bezwynikowo. Definicję zasobów mieszkaniowych określa Regulamin Gospodarki Zasobami Lokalowymi uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Wynik finansowy na działalności innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obowiązkowe obciążenia wynikające z odrębnych przepisów prawa, stanowi nadwyżkę bilansową, która podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia z uwzględnieniem następującej kolejności potrzeb Spółdzielni:
  - 1) na pokrycie straty z lat ubiegłych,
  - 2) co najmniej 5% nadwyżki bilansowej przeznaczana się na zwiększenie funduszu zasobowego, jeżeli fundusz ten nie osiąga wysokości wniesionych udziałów obowiązkowych,
  - 3) na remonty i inwestycje w zakresie mienia Spółdzielni,
  - 4) na utrzymanie zasobów mieszkaniowych,
  - 5) na inne cele.

## § 71

Straty bilansowe niepokryte z nadwyżki bilansowej Spółdzielnia pokrywa w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy – z funduszu udziałowego – zgodnie z Regulaminem zasad gospodarki finansowej.

## § 72

Rokiem obrachunkowym Spółdzielni jest rok kalendarzowy.

## **Dział VII. Lustracja**

### § 73

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie pozostawania w stanie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. W Spółdzielni w okresie budowania przez nią budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków, a także w Spółdzielni w stanie likwidacji, lustrację przeprowadza się corocznie.
3. Jeżeli Spółdzielnia nie podda się badaniu lustracyjnemu przewidzianemu w ust. 1 lub 2, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza przeprowadza z własnej inicjatywy badanie lustracyjne działalności Spółdzielni na jej koszt.
4. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 1/5 członków Spółdzielni.

### § 74

Celem lustracji jest:

- 1) sprawdzenie przestrzegania przez Spółdzielnię przepisów prawa i postanowień Statutu,
- 2) zbadanie przestrzegania przez Spółdzielnię prowadzenia przez nią działalności w interesie ogółu członków,
- 3) kontrola gospodarności, celowości i rzetelności realizacji przez Spółdzielnię jej celów ekonomicznych, socjalnych oraz kulturalnych,
- 4) wskazywanie członkom nieprawidłowości w działalności organów Spółdzielni,
- 5) udzielanie organizacyjnej i instruktażowej pomocy w usuwaniu stwierdzonych nieprawidłowości oraz w usprawnieniu działalności Spółdzielni.

## **Dział VIII. Postanowienia końcowe**

### **§ 75**

1. Niniejszy Statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie zwołane w 4 częściach, w dniach od 30.05.2016 r. do 02.06.2016 r.
2. Zmiana Statutu następuje bądź przez uchwalenie nowego brzmienia poszczególnych postanowień, bądź przez uchwalenie całości aktualizowanego Statutu. Statut i jego zmiany obowiązują od daty zarejestrowania przez sąd.
3. Istniejące w dniu zmiany Statutu prawa majątkowe będą oceniane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami.

### **§ 76**

Zmiany wprowadzone do Statutu nie mogą ograniczać uprawnień majątkowych członków, nabytych na podstawie poprzednio obowiązujących postanowień Statutu, chyba, że taki skutek wynika z przepisów prawa.

### **§ 77**

Pozostały po likwidacji majątek Spółdzielni przeznaczają się na cele określone w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia, zgodnie z Prawem spółdzielczym.