

## **STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POMOC” W KRAŚNIKU**

*uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków uchwałą nr 5/2018 z dnia 26 czerwca 2018 r.*

***(TEKST JEDNOLITY - uwzględniający zmiany wprowadzone uchwałą nr 5/2018 w brzmieniu załącznika nr 1, podjętą w dniu 26 czerwca 2018 r. przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Pomoc” w Kraśniku)***

### **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

#### **A. POSTANOWIENIA WSTĘPNE**

##### § 1

Spółdzielnia nosi nazwę: „Spółdzielnia Mieszkaniowa „Pomoc” w Kraśniku i w treści statutu zwana jest dalej „Spółdzielnią”.

##### § 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Kraśnik.
2. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

##### § 3

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. 2017 r., poz. 1560 z późn. zm.), zwaną dalej „Prawem spółdzielczym”, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. 2018 r., poz. 845), zwaną dalej w skrócie „usm”, przepisów innych ustaw dotyczących jej działalności oraz postanowień niniejszego statutu, określanego w dalszej treści „statutem”.
2. Spółdzielnia może zakładać związki rewizyjne, zrzeszać się w związkach spółdzielczych i organizacjach gospodarczych oraz tworzyć takie organizacje dla realizacji celów statutowych

#### **B. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI**

##### § 4

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin, jak również innych potrzeb, w szczególności zaś gospodarczych i kulturalnych, wynikających z faktu zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu lub budynku, przez dostarczanie samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

##### § 5

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) Obsługa nieruchomości na własny rachunek;
  - 2) Zagospodarowanie 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) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
  - 7) Obsługa nieruchomości na zlecenie;
  - 8) *skreślony*.
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje przez:
  - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,

- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
  - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
  - 6) zarządzanie mieniem członków Spółdzielni nabytym na podstawie umś,
  - 7) obsługa i zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków, na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
  - 8) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
3. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi, zajmującymi się problemami mieszkalnictwa. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe i cywilne, a także w wypadkach gospodarczo i społecznie uzasadnionych, zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami mieszkalnymi. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzje w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.
  4. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 4 statutu, a w szczególności:
    - 1) działalność budowlaną i remontową na rzecz osób trzecich,
    - 2) działalność w zakresie usług inwestycyjnych, w tym usług inwestora zastępczego i nadzoru inwestycyjnego na rzecz osób trzecich,
    - 3) działalność w dziedzinie rynku kapitałowego w celu uzyskania odsetek od pożyczek, wkładów oszczędnościowych i środków na rachunkach bankowych, obligacji, udziałów i akcji w spółkach prawa handlowego oraz innych papierach wartościowych.
  5. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom nie będącymi członkami Spółdzielni.
  6. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 5, jest Walne Zgromadzenie.

## **II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI**

### **A. POWSTANIE CZŁONKOSTWA**

#### **§ 6**

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”; lub
  - 5) będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem § 12 ust. 3 statutu.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do

lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

#### § 6<sup>1</sup>

1. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 Prawa spółdzielczego stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
2. Członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 usm. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.

#### § 6<sup>2</sup>

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) nabycia ekspektatywy własności;
  - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
  - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
  - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 usm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 usm, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 usm, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
  - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 usm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 usm, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
  - 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.
2. Przepisy art. 3 ust. 1 i 3 usm stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17<sup>19</sup> usm, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup> usm.

#### § 7

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków osoby, której przysługuje prawo odrębnej własności jest złożenie przez ubiegającą się osobę podpisanej deklaracji zawierającej: imię i nazwisko, adres zamieszkania, a jeżeli do spółdzielni przystępuje osoba prawna jej nazwę i siedzibę. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej.
2. O przyjęciu do spółdzielni decyduje Zarząd w formie uchwały. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone podpisem dwóch członków zarządu na deklaracji z adnotacją o dacie uchwały o przyjęciu w poczet członków.
3. Decyzja o przyjęciu do spółdzielni powinna być podjęta najdalej w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji. Zainteresowanego Zarząd winien zawiadomić pisemnie najdalej w ciągu 14 dni od dnia podjęcia uchwały.
4. Od uchwały odmawiającej przyjęcia zainteresowanemu przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale.
5. W przypadku decyzji odmownej należy podać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie odwołania do rady nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji. Odwołanie powinno być rozpatrzone najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia, zaś o sposobie rozstrzygnięcia zainteresowany winien być poinformowany w ciągu 2-ch tygodni od daty podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą. Od decyzji Rady Nadzorczej dalsze odwołania nie

- przysługują, a zatem jest ona ostateczną w toku postępowania wewnątrzspółdzielczego.
6. Zarząd spółdzielni nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 6<sup>1</sup>, ust. 1 i 2 statutu.
  7. *skreślony*.

## **B. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW**

### § 8

1. Członkowi spółdzielni przysługuje:
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
  - 2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków związanych z jej działalnością,
  - 3) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
  - 5) prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
  - 6) prawo żądania w trybie określonym w ustawie i statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
  - 7) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i statucie,
  - 8) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i statucie,
  - 9) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa i statutu,
  - 10) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, z wyjątkiem dotyczących indywidualnych praw członków,
  - 11) prawo żądania odpisu obowiązującego statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów,
  - 12) prawo przeglądania rejestru członków,
  - 13) prawo do otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
  - 14) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
  - 15) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urzędzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
  - 16) prawo zawarcia ze Spółdzielni umowy o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
  - 17) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
  - 18) prawo żądania zawarcia umowy:
    - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
    - b) przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu,
    - c) przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
  - 19) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
  - 20) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności,
  - 21) korzystanie z innych praw określonych w statucie.
2. Uprawnienia przewidziane w ust. 1, pkt. 10 i 13, nie obejmują treści protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszałoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych.
3. Koszty sporządzenia kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 10 i 13, ponosi członek

występujący o te odpisy. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.

4. Członek zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust. 1, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać lub wykaz kopii, które chce otrzymać.
5. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi jej znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy (art. 18 § 3 Prawa spółdzielczego).

## § 9

Członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) *skreślony*,
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
- 4) uiszczać terminowo opłaty zgodnie z przepisami usm oraz postanowieniami Statutu,
- 5) *skreślony*,
- 6) zawiadamiać niezwłocznie Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 7) korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem,
- 8) zawiadamiać Spółdzielnię o każdorazowej zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 9) uzyskać zgodę Spółdzielni na wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu lub jego części na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu bądź w przydziale oraz zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu lokalu w bezpłatne używanie gdyby miało to wpływ na wysokość opłat,
- 10) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 11) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie,
- 12) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 13) niezwłocznie udostępnić lokal w celu kontroli sprawności urządzeń pomiarowych i podzielnikowych oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 14) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i zakresu oraz terminu ich wykonania,
- 15) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 16) wykonywać inne obowiązki określone w statucie oraz regulaminach Spółdzielni.

## C. WPISOWE I UDZIAŁY - *skreślony*

§ 10 - *skreślony*

§ 11 - *skreślony*

## D. USTANIE CZŁONKOSTWA

### § 12

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
  - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;

- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
  - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w § 72 statutu;
  - 7) zrzeczenia się spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
  - 8) upływu okresu wypowiedzenia członkostwa dokonanego przez właściciela lokalu.
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 usm. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b Prawa spółdzielczego dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.
  3. Członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.
  4. Członkostwo w Spółdzielni ustaje również na skutek śmierci członka – osoby fizycznej, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania.

#### § 12<sup>1</sup>

Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

#### § 12<sup>2</sup>

Członek Spółdzielni, któremu w dniu 09 września 2017 roku, tj. w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w spółdzielni.

#### § 12<sup>3</sup>

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający:
  - a) ich imiona i nazwiska,
  - b) miejsce zamieszkania lub adres do korespondencji,
  - c) nr PESEL, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę oraz nr KRS lub NIP,
  - d) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało członkowi prawo,
  - e) wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,
  - f) wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat eksploatacyjnych,
  - g) datę powstania członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
  - h) datę ustania członkostwa,
  - i) zmiany danych w zakresie objętym rejestrem członków.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

#### **a) Wystąpienie członka**

#### § 13

1. Członek, któremu przysługuje prawo odrębnej własności lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które - pod rygorem nieważności - powinno być dokonane na piśmie.

2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następnego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze spółdzielni uważa się dzień następny po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 14 - *skreślony*

**b) Wykluczenie członka - *skreślony***

§ 15 - *skreślony*

**c) Wykreślenie z rejestru członków - *skreślony***

§ 16 - *skreślony*

**d) Tryb postępowania odwoławczego - *skreślony***

§ 17 - *skreślony*

§ 18 - *skreślony*

**e) Śmierć członka lub ustanie osoby prawnej**

§ 19

1. Członka Spółdzielni – osobę fizyczną, która zmarła, skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru ze skutkiem od dnia jej ustania.

**E. POSTĘPOWANIE WEWNATRZSPÓŁDZIELCZE**

§ 20

1. Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią w przedmiocie:
  - a) *skreślony*
  - b) *skreślony*
  - c) opłat eksploatacyjnych,
  - d) przyjęcia w poczet członków lub odmowy przyjęcia w poczet członków,
  - e) innych spraw wynikających z członkostwa Spółdzielni -  
członek może się odwołać w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez ten organ w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana - w ciągu 2-ch miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego na piśmie.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa (określonej w ust. 1) Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14-tu dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3-ch miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14-tu dni od dnia jej podjęcia.
5. Uchwała Rady Nadzorczej, podjęta w trybie odwoławczym, jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

#### § 21

1. Od uchwał Rady Nadzorczej, o których mowa w § 20 ust. 1, podjętych w pierwszej instancji, członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli złożone zostało co najmniej na 30 dni przed terminem zebrania nie później jednak niż w ciągu 12 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.
3. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się składającemu odwołanie członkowi w terminie 14-tu dni od dnia jej podjęcia.
4. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
5. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

#### § 22

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje statut, powinny być doręczone członkowi na piśmie listami poleconymi lub za pokwitowaniem.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adresy wskazane przez nich do akt członkowskich, chyba że w sposób formalny zgłoszone zostały przez nich ewentualne zmiany w tym zakresie. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

### III. PRAWO DO LOKALU

#### A. POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### § 23

1. Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków, w budynkach stanowiących swoją własność lub współwłasność, Spółdzielnia może:
  - 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, w tym garażu a także ułamkowego udziału we współwłasności w wielostanowiskowych pomieszczeniach garażowych,
  - 3) wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu,
  - 4) *skreślony*.
2. W przypadkach i na zasadach określonych w statucie Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu również osobom, które nie są członkami Spółdzielni.

#### § 24 - *skreślony*

#### § 25

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3-ch miesięcy od daty wygaśnięcia prawa. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

#### B. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO PO LOKALU MIESZKALNEGO



## § 26

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą, na rzecz której ustanowione jest prawo a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji. Do ochrony tego prawa mają zastosowanie przepisy o ochronie własności i dziedziczeniu wkładu mieszkaniowego.
3. 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 i w statucie spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka - osoby prawnej.
7. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
8. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
9. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
10. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 69 statutu.

## § 27

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 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) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę,
  - 5) oświadczenie Spółdzielni o tytule prawnym do gruntu, na którym zostanie wzniesiony budynek,
  - 6) określenie lokalu mieszkalnego, o który członek się ubiega, w tym jego powierzchnię i położenie,
  - 7) określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego, termin jego wpłaty bądź harmonogram wnoszenia rat,
  - 8) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji,
  - 9) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego.
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 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
4. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
5. 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 ust. 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
6. Wypowiedzenie, o którym mowa w ust. 4 i ust. 5, może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony w umowie postanowią inaczej.

#### § 28

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na członka własność lokalu.
2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych, których koszt budowy sfinansowany został środkami Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
3. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje również członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali w domach specjalnego przeznaczenia dla ludzi starszych lub niepełnosprawnych. Wykaz tych domów w formie uchwały ustala Rada Nadzorcza.

#### § 29

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 przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 26 ust. 3 i § 27 statutu (art. 10 ust. 1 pkt 1 usm), 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) *skreślony*
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 9 pkt 4 statutu (art. 4 ust. 1 usm).
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. 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.
4. W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 1779) przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.
5. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz osoby, której przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

6. W wypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wpływy, o których mowa w § ust.1, przeznaczają się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal.

#### § 29<sup>1</sup> - skreślony

#### § 30 - skreślony

#### § 31

1. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości 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. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm.
3. Osoba, o której mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 27 ust. 1 statutu.
4. *skreślony.*

#### § 32

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i statucie.
2. W ciągu 3-ch miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

#### § 33

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

#### § 34 - *skreślony*

#### § 35

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 usm, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia 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. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm.
3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiadamia osoby uprawnione, o których mowa w ust. 1 o przysługującym im roszczeniu o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz o konsekwencjach wygaśnięcia tych roszczeń.

#### § 36

W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 33 statutu, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.

#### § 37

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 małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.

#### § 38 - *skreślony*

#### § 39

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. *skreślony.*
3. Postanowienie to nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
4. *skreślony.*

#### § 40

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm.

#### § 41 - *skreślony*

#### § 42 - *skreślony*

#### § 43

Spółdzielnia w miarę możliwości realizuje wnioski członków posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo o zamianę mieszkań.

### C. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

#### § 44

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

#### § 45

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

#### § 46

Ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dopuszczalne jest wyłącznie w czasokresie, trybie i na warunkach określonych w § 30 statutu.

#### § 46<sup>1</sup>

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

#### § 47

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:

- 1) spłaty przypadającej na jego 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 § 69 Statutu.

#### § 47<sup>1</sup>

1. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w § 47, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego

gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. 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.

#### § 47<sup>2</sup>

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo osobie niebędącej członkiem przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokal.
2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

#### § 47<sup>3</sup>

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24<sup>1</sup> ust. 2 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2013 r., poz. 707 z późn. zm.).

#### § 48 - *skreślony*

#### § 48<sup>1</sup>

1. *skreślony.*
2. *skreślony.*
3. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 69, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

#### § 48<sup>2</sup>

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiszczyć uprawnionemu wartość rynkową lokalu. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą (§ 49<sup>1</sup> stosuje się odpowiednio). Jeżeli jednak należność jest ustalona w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

#### § 48<sup>3</sup>

1. W przypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do

lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.

2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 48<sup>2</sup> ust. 2, § 69 oraz z tytułu obciążenia hipoteką.
4. Wartość własnościowego prawa do lokalu ustala się na dzień wygaśnięcia tego prawa.
5. Zwrot wartości prawa do lokalu osobie uprawnionej następuje w terminie 14 dni od daty wniesienia wkładu budowlanego przez następcę, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie prawa do lokalu.

#### § 48<sup>4</sup>

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

#### § 49

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

#### § 49<sup>1</sup>

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

#### § 50

Postanowienia niniejszego rozdziału stosują się do spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych i - odpowiednio - lokali o innym przeznaczeniu, w tym do garaży oraz do praw do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

### D. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI

#### § 51

Spółdzielnia realizując program inwestycyjny w zakresie budowania lub nabywania budynków zawiera z członkiem spółdzielni umowę pisemną o budowę lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego względnie lokalu o innym przeznaczeniu.

#### § 52

1. Umowa zawarta przez Spółdzielnię z członkiem po zrealizowaniu przedsięwzięcia (zadania)

- inwestycyjnego, gwarantuje ustanowienie odrębnej własności lokalu na rzecz członka.
2. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
    - zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienia prawa odrębnej własności do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego, określonego w umowie,
    - zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
    - zasady ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
    - rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
    - inne warunki, a w szczególności dotyczące:
      - a) rodzaju własności gruntów, na których usytuowany jest budynek,
      - b) terminów wpłat wkładu budowlanego,
      - c) terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy lokalu,
      - d) terminu ustanowienia na rzecz członka odrębnej własności lokalu,
      - e) kosztów związanych z ustanowieniem odrębnej własności w tym opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej,
    - warunki i termin wypowiedzenia umowy przez członka lub Spółdzielnię, z zachowaniem przepisów art. 20 usm.
  3. Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.

#### § 53

1. Osoba, o której mowa w § 52 ust. 1 i 2, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w paragrafie poprzedzającym, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

#### § 54

1. Z chwilą podpisania umowy wymienionej w § 52 powstaje ekspektatywa własności, czyli roszczenie ustanowienia odrębnej własności lokalu, która jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### § 55

1. Umowa o budowę lokalu może być rozwiązana w wyniku jej wypowiedzenia przez każdą ze stron na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego.
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 § 52, a bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wybudowanych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłyby poważnie utrudnione.

#### § 56

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane



pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

2. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji osoby ubiegającej się o ustanowienie prawa odrębnej własności uiszcza on opłaty, o których mowa w § 69 statutu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę ubiegającą się o ustanowienie prawa odrębnej własności, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu ma należeć do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
4. Ustanowienie na rzecz członka odrębnej własności może nastąpić tylko na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
5. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
6. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 5.
7. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.
8. Właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę walnego zgromadzenia spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.
9. Jeżeli dana nieruchomość jest zarządzana przez Spółdzielnię w trybie określonym w art. 1 ust. 3 usm, to Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

#### § 57

Ustanowiona na rzecz członka Spółdzielni odrębna własność lokalu jest zbywalna, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

#### § 58

Ustalenia wymienione powyżej (w § 51 – 57) mają zastosowanie do umów zawieranych przez spółdzielnię spółdzielni o ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu w budynkach zakupionych (nabywanych) przez Spółdzielnię

### E. WYNAJEM I SPRZEDAŻ LOKALI

#### § 59

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu (w tym garaże) członkom oraz osobom fizycznym i osobom prawnym nie będącym członkami Spółdzielni.
2. Do wynajmu lokali mieszkalnych stosuje się odrębne przepisy ustawowe, których przedmiotem jest regulacja spraw dotyczących najmu lokali i ochrony praw lokatorów, natomiast do lokali o innym przeznaczeniu - przepisy kodeksu cywilnego,
3. Lokale przeznaczone do wynajmu oraz kryteria doboru najemców określa Rada Nadzorcza w stosownym regulaminie.
4. Prawa i obowiązki stron umowy najmu, czasokres trwania, wysokość czynszu i innych opłat, wysokość kaucji oraz inne postanowienia określa umowa zawarta z najemcą.

5. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
6. *skreślony*.
7. Dobór najemców lokali użytkowych i garaży następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
8. Warunki najmu lokali, o których mowa w ust. 7, określa umowa zawierana przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa taka wymaga formy pisemnej.

#### § 60

1. Spółdzielnia może dokonywać sprzedaży lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu znajdujących się w budowanych lub zakupionych w tym celu budynkach.
2. *skreślony*.
3. Tryb sprzedaży mieszkań i innych lokali, w tym także mieszkań odzyskanych przez Spółdzielnię, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą,

### F. ZAMIANA MIESZKAŃ

#### § 61

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom wzajemną zamianę lokali mieszkalnych między sobą, a także z osobami zajmującymi lokale mieszkalne nie stanowiące własności Spółdzielni, o ile nie narusza to wymogów statutowych.
2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio do lokali o innym przeznaczeniu, w tym garaży.
3. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany jego lokalu na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni dotychczasowego lokalu mieszkalnego,

#### § 62

Przy rozliczaniu z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio postanowienia statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

## IV. **WKŁADY I OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI**

### A. POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### § 63

1. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych określonych w umowie zgodnie z postanowieniami niniejszego statutu.
2. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w ust. 1, dokonuje się w 2-ch etapach:
  - 1) wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej. Wstępnie ustalony koszt budowy lokalu jest podstawą do ustalenia terminów i wysokości zaliczek na wkład, do którego wnoszenia jest zobowiązany członek. W przypadku zmiany cen w trakcie realizacji inwestycji dopuszcza się korygowanie wstępne ustalonego kosztu budowy,
  - 2) ostatecznie - po zakończeniu realizacji danego przedsięwzięcia inwestycyjnego, ale nie później niż 3 miesiące od dnia oddania budynku do użytkowania. Podstawą rozliczenia są koszty faktycznie poniesione przez Spółdzielnię.
3. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem postanowień regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą, zawierającego:
  - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,

- 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
  - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczenie metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
  - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeżeli takie są wybudowane w budynku mieszkalnym,
  - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
  - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych (atrakcyjność).
4. Regulamin, o którym mowa w ust. 3, powinien być udostępniony na żądanie osoby, z którą zawierana jest umowa o budowę lokalu.

#### § 64

1. Wstępne ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 63 ust. 1, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
2. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.
3. Jeżeli wstępnie pobrany wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego w rozliczeniu ostatecznym, nadpłata powinna być zwrócona członkowi, a jeśli okaże się niższy - członek powinien dokonać wpłaty uzupełniającej w terminie określonym przez Spółdzielnię.
4. Jeśli wskutek niewniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na poczet wkładu Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek zobowiązany jest do pokrycia kosztów tego kredytu z ewentualnymi odsetkami.

### **B. WKŁADY MIESZKANIOWE**

#### § 65

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego 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, osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Osoba uzyskująca spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 67 statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
3. Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, osoba, z którą Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu zobowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.
4. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie

spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego, zwaloryzowaną do rynkowej wartości lokalu.

5. Wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.

### C. WKŁADY BUDOWLANE

#### § 66

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Postanowienie ust. 1 nie dotyczy osób, które zawierają umowę o budowę lokalu bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w wypadku zadań nieobjętych nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
3. Osoba ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lub w wysokości określonej w drodze przetargu oraz wnosi należności wobec Spółdzielni z tytułu niewniesionych opłat eksploatacyjnych.
4. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, osoba, z którą Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu obowiązana jest wnieść wkład budowlany, albo jego część, w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.
5. Postanowienie § 65 ust. 4 – 5 stosuje się odpowiednio.

### D. ROZLICZENIA Z TYTUŁU WYGAŚNIĘCIA PRAW DO LOKALI

#### § 67

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16<sup>1</sup> usm, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
2. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
  - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w 16<sup>1</sup> usm;
  - 2) osoba, o której mowa w 15 ust. 2 usm, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 usm, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których

- mowa w art. 4 ust. 1 usm, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
5. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
  6. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 3, jest opróżnienie lokalu.
  7. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 2, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 usm.
  8. W przypadku, o którym mowa w ust. 7, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
    - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
    - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
  9. W przypadku, o którym mowa w ust. 8 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
  10. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 7, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
  11. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

#### § 68

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. Tryb i zasady przeprowadzenia przetargu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
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 niewniesione opłaty eksploatacyjne.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje nie wcześniej niż w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
4. Postanowienia § 65 ust. 4 – 5 stosuje się odpowiednio.

#### **E. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI**

#### § 69

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w

- częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 usm.
  3. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
  4. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 usm.
  5. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 – 4, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
  6. 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.
  7. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 3.
  8. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu oraz właścicieli lokali, o których mowa w ust. 6, określa Rada Nadzorcza.

#### § 70

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 69 ust. 1 – 4 oraz 6 – 8, jest ustalana na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, poniesionymi w danym roku w skali Spółdzielni. Jednostkę rozliczeniową kosztów stanowi 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu z wyjątkiem kosztów zużycia wody oraz opłat za odprowadzenie ścieków, które winny być rozliczane – w przypadku braku zainstalowanych odpowiednich i zalegalizowanych indywidualnych urządzeń pomiarowych - według ilości osób zamieszkałych w konkretnym lokalu.
2. Opłaty za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego mogą być odpowiednio zwiększane lub zmniejszane współczynnikami korygującymi w zależności od stopnia atrakcyjności lokalu.
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 usm, a przychodami z opłat, o których mowa w § 69 ust. 1 – 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

#### § 71

1. Obowiązki Spółdzielni i członków, warunki i zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, używania lokali, uiszczania opłat za używanie lokali i korzystanie z innych usług i urządzeń oraz obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
2. 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.
3. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 69 ust. 1 – 4, co najmniej 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. 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 obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 69 ust. 1 – 4, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Przepis ust. 3 zdanie drugie stosuje się.
4. 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, chyba że dotyczy to opłat niezależnych od Spółdzielni. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.

#### § 71<sup>1</sup>

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałości i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych,
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.
4. W przypadku przekształcenia tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

#### § 72

1. Opłaty za używanie lokali, o których mowa w § 69, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15-go każdego miesiąca. Opłaty za media rozliczane okresowo winny być wnoszone na zasadach i w terminach określonych we właściwym Regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji lokalu, a ustaje z dniem zakończenia remontu lokalu przed oddaniem go następnemu członkowi, gdy zaś wykonanie remontu zostało zlecone Spółdzielni - nie później niż po upływie 14 dni od opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe lub użytkujące lokal.
3. Od nie wpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia może pobierać za okres opóźnienia odsetki w wysokości ustawowej za opóźnienie.
4. Członek nie może potrącać swoich ewentualnych należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.
5. Opłaty za używanie lokali zajmowanych bez tytułu prawnego mogą być na podstawie uchwały Rady Nadzorczej zwiększone do 300% obowiązującej wysokości.
6. Wysokość opłat za używanie lokali ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni.

#### § 72<sup>1</sup>

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.
2. Rada Nadzorcza może - na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczonej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej - ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.
3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni 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.
4. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.

## **V. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

### **A. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

#### § 73

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa ust. 1, pkt 2 i 3 są dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów w wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez te organy, uwzględnia się tylko głosy oddane za - i przeciw uchwale.

#### § 74

1. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał określa Statut i wydane na jego podstawie regulaminy.
2. Organy Spółdzielni podejmują uchwały zwykłą większością głosów (przewaga głosów „za” nad głosami „przeciw”), chyba że większości kwalifikowanej wymaga ustawa.
3. Organy Spółdzielni podejmują uchwały w głosowaniu jawnym, chyba że głosowania tajnego wymaga ustawa lub Statut.
4. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń i nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
5. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 4, wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka organu w każdym posiedzeniu w danym miesiącu, chyba że nieobecność członka jest należycie usprawiedliwiona.
6. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 4, członkom organu nie przysługuje.
7. Zasady ustalania wysokości wynagrodzenia oraz współczynniki procentowe przyznanego ryczałtu w stosunku do minimalnego wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 4, ustala Walne Zgromadzenie w trybie § 77 pkt 16 statutu.



## **B. WALNE ZGROMADZENIE**

### § 75

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. *skreślony.*
3. *skreślony.*

### § 76

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia. Osoby prawne będące członkami biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
2. *skreślony.*
3. *skreślony.*
4. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez przedstawiciela ustawowego, który nie może być wybierany do organów Spółdzielni określonych w § 73 ust. 1 pkt 2 i 3.
5. Członek ma prawo, podczas obrad Walnego Zgromadzenia, korzystać na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są jednak uprawnione do zabierania głosu.

### § 77

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należą:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 7) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady, podjętych w I instancji,
- 10) uchwalanie zmian Statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 13) podejmowanie uchwał w przedmiocie uchylenia zawieszenia lub odwołania zawieszzonego członka Rady Nadzorczej,
- 14) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz regulaminu Rady Nadzorczej,
- 15) wybór delegatów na Kongres Spółdzielczości lub Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 16) uchwalanie zasad wynagradzania członków Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach.

### § 78

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie również na żądanie:
  - 1) Rady,
  - 2) przynajmniej jednej dziesiątej członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby pierwsza jego część mogła się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, a jeśli nie dokonają tego określone wyżej organy Spółdzielni - Zgromadzenie zwoła związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
6. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw na porządku jego obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem w terminie co najmniej na 15 (piętnaście) dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. W tym samym terminie członkowie mogą zgłaszać projekty uchwał, przy czym projekt takiej uchwały musi być poparty przez minimum 10 członków Spółdzielni oraz zgłaszać kandydatów na członków Rady Nadzorczej stosownie do § 79 ust. 4 statutu (zastrzeżenia określone w ust. 8 stosuje się odpowiednio).
7. Zarząd winien wyłożyć do wglądu w siedzibie Spółdzielni zgłaszane projekty uchwał lub projekty uchwał wynikające z żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia co najmniej 14 dni przed terminem obrad Walnego Zgromadzenia.
8. Żądania określone w ust. 3, jak również w ust. 6, zgłoszone przez uprawnionych wymienionych w treści ust. 3, pkt 2, winny być uwierzytelnione własnoręcznymi podpisami członków z podaniem ich imion i nazwisk, bądź nazwy członka - osoby prawnej oraz dokładnych adresów osób je zgłaszających.

#### § 79

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są członkowie uprawnieni do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu, na piśmie poprzez umieszczenie zawiadomień w skrzynkach oddawczych, na kłatkach schodowych i tablicach ogłoszeń na 21 dni przed terminem obrad Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o wyłożeniu wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
3. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
4. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości, trybie i warunkach zgłaszania kandydatów na członków Rady, w terminie do 15 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
5. Związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz Krajowa Rada Spółdzielcza zawiadamiani są na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
6. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw lub projektów uchwał, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków, osób i organizacji wymienionych w ust. 1 i 3, na 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia poprzez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz na kłatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

#### § 80

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 79. Zasada ta nie dotyczy podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie poddaje pod głosowanie projekty uchwał wynikające z porządku obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub statut wymagają większości kwalifikowanej. Większość kwalifikowana wymagana jest:
  - a) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni.
  - b) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
  - c) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
  - d) 3/4 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.
4. *skreślony.*
5. *skreślony.*
6. Uchwały Walnego Zgromadzenia w przedmiocie przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej są podejmowane bez względu na liczbę członków obecnych na każdej z części Walnego Zgromadzenia.

#### § 81

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek spółdzielni lub zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
5. Jeżeli zarząd wytacza powództwo, spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez radę nadzorczą, a spółdzielnię, w której nie powołuje się rady nadzorczej, pełnomocnik ustanowiony przez Walne Zgromadzenie. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia walnego zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na walnym zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia walnego zgromadzenia.
7. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin szesnastotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

#### Postanowienia związane z przebiegiem obrad

#### § 82

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady,
2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz.
3. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.
4. W sprawach nieuregulowanych przepisami prawa, statutu lub regulaminu Walnego Zgromadzenia, w zakresie obradowania i podejmowania uchwał rozstrzyga prezydium zebrania.

## § 82<sup>1</sup>

1. Walne Zgromadzenie wybiera spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
  - a) Mandatowo - skrutacyjną w składzie 3-5 osób,
  - b) Wnioskową - w składzie 3 osób,
  - c) *skreślony*.
2. Komisja mandatowo-skrutacyjna ma za zadanie:
  - a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych - członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych lub takiej zdolności pozbawionych,
  - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
  - c) dokonywanie, na zarządzenie przewodniczącego obrad obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywaniu innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.
3. Do zadań komisji wnioskowej należy:
  - a) Uporządkowanie i opracowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na:
    - wnioski kwalifikujące się do przyjęcia (w takim przypadku należy wskazać organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku),
    - wnioski kwalifikujące się do odrzucenia (i przygotowanie projektu uchwały w tym zakresie),
  - b) Przedstawienie projektu uchwały w zakresie przyjęcia bądź odrzucenia wniosków.
4. *Skreślony*
5. Każda z komisji wybiera spośród siebie przewodniczącego i sekretarza komisji. Przewodniczący komisji lub jej sekretarz składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
6. Z prac komisji sporządzone są protokoły, które - po podpisaniu przez przewodniczącego i sekretarza - przekazywane są sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.

## § 82<sup>2</sup>

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad, przy czym - przed ostatecznym jego przyjęciem - członkowie biorący udział w danej części mogą zmienić kolejność rozpoznawania tych spraw.
2. Przewodniczący komisji mandatowo-skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia przedstawia protokół stwierdzający prawidłowość zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zdolność do podejmowania uchwał.
3. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady Walnego Zgromadzenia lub jego część referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd Spółdzielni.
4. Po zreferowaniu sprawy przewodniczący części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, w pierwszej kolejności udzielając głosu osobom zgłaszającym pytania.

## § 82<sup>3</sup>

1. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu w dyskusji według kolejności zgłoszeń. Przewodniczący może odmówić głosu osobie, która w tej samej sprawie już przemawiała.
2. Poza kolejnością przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu członkom Rady Nadzorczej, członkom Zarządu, referentowi sprawy będącej przedmiotem dyskusji oraz przedstawicielom Krajowej Rady Spółdzielczej i związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
3. Poza kolejnością udziela się także głosu w sprawach formalnych, za które uważa się wnioski dotyczące:
  - a) sposobu głosowania,
  - b) zarządzenia przerw w obradach,
  - c) ograniczenia czasu przemówień,
  - d) zamknięcia listy mówców w danej sprawie,

- e) zamknięcia dyskusji,
  - f) głosowania bez dyskusji,
  - g) innych spraw formalnych mogących mieć znaczenie dla przebiegu i wyników obrad oraz głosowań.
4. W sprawie formalnej poza wnioskodawcą może zabierać głos tylko jeden uprawniony do głosowania uczestnik Walnego Zgromadzenia popierający wniosek i jeden przeciwny wnioskowi.
  5. Po zgłoszeniu wniosku w sprawie formalnej i wysłuchaniu, stosownie do ust. 4, głosów za i przeciw wnioskowi, przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza bezzwłocznie głosowanie w sprawie tego wniosku.

#### § 82<sup>4</sup>

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.
3. Głosowanie nad projektami uchwał odbywa się w ten sposób, że najpierw poddaje się pod głosowanie poprawki, w pierwszej kolejności najdalej idące, a następnie projekt uchwały z przyjętymi poprawkami.
4. Poprawki przyjmowane są zwykłą większością głosów. Uchwały wraz z przyjętymi poprawkami przyjmowane są również zwykłą większością głosów chyba, że Prawo spółdzielcze, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych lub statut wymagają dla przyjęcia danej uchwały kwalifikowanej większości głosów.
5. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu odbywa się w sposób jawny oddzielnie dla każdego z członków tego organu.
6. Każda uchwała poddana głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

#### § 82<sup>5</sup>

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanych Walnego Zgromadzenia nie dłuższy niż 14 dni.
2. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanych obrad Walnego Zgromadzenia poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków na co najmniej 7 dni przed dniem odbycia dalszej części przerwanych obrad Walnego Zgromadzenia.

#### § 82<sup>6</sup> - skreślony

#### § 82<sup>7</sup>

1. Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru członków Rady Nadzorczej.
2. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni jako pełnomocnicy osób prawnych o ile zostali zgłoszeni w trybie § 78 ust. 6 i § 79 ust. 4 statutu.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania ze Spółdzielnią stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej, ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady.

6. *Skreślony*
7. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni w trybie i z zachowaniem terminu określonych w § 78 ust. 6 i § 79 ust. 4 statutu.
8. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
  - imienia i nazwiska kandydata,
  - imion i nazwisk osób zgłaszającychDo zgłoszenia winna być dołączona pisemna zgoda kandydata na kandydowanie.
9. Zarząd Spółdzielni sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie. Lista ta, po zweryfikowaniu przez komisję mandatowo – skrutacyjną pod kątem prawidłowości dokonanego zgłoszenia, poddawana jest pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu.
10. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, wyrażając zgodę na kandydowanie, dokonują jednocześnie, w formie pisemnego oświadczenia, swojej prezentacji ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących:
  - zatrudnienia w Spółdzielni,
  - prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
  - pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
  - zaleganiu z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych, o ile zaległość przekracza co najmniej jednomiesięczne zadłużenie,
  - liczby kadencji pełnionych w Radzie NadzorczejCzłonkowie Spółdzielni biorący udział w Walnym Zgromadzeniu mogą kandydatom zadawać pytania.
11. Członkowie komisji mandatowo-skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.

#### § 82<sup>8</sup>

1. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności komisji mandatowo-skrutacyjnej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
2. Głosujący skreśla nazwiska i imiona kandydatów na których nie głosuje.
3. Głos jest nieważny jeżeli:
  - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd i zweryfikowana przez komisję wyborczą,
  - b) karta wyborcza jest przekreślona,
  - c) zawiera więcej kandydatur nie skreślonych niż liczba mandatów w Radzie Nadzorczej.
4. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja mandatowo-skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący komisji ogłasza wyniki głosowania.
5. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
6. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w statucie Spółdzielni.
7. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów mandat zostaje nie obsadzony. Wybory na nie obsadzony mandat członka Rady Nadzorczej przeprowadza się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

#### § 82<sup>9</sup>

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków Walnego Zgromadzenia o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, podanym członkom do wiadomości w trybie § 79 statutu, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członka lub członków Rady Nadzorczej.

#### § 83

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez

- przewodniczącego Zebrania oraz przez sekretarza.
2. Protokoły i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
  3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez dziesięć lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.
  4. *skreślony*.

## **B. RADA NADZORCZA**

### § 84

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Członków Rady Nadzorczej wybiera i odwołuje Walne Zgromadzenie.

### § 85

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 (dziewięciu) członków, wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3-ch (trzech) lat.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.

### § 86

1. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana, do Walnego Zgromadzenia, które - w trzecim roku kalendarzowym, licząc od wyboru ustępującej Rady - dokona wyboru Rady na następną kadencję.
2. Nie można być członkiem Rady dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Postanowienia § 82<sup>7</sup> ust. 4, stosuje się odpowiednio.

### § 87

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą wyboru w jego miejsce członka Rady na następną kadencję.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - a) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu,
  - b) zrzeczenia się mandatu,
  - c) ustania członkostwa w Spółdzielni.
3. W przypadku naruszenia przez członka Rady zakazu konkurencji, określonego w § 56 ustawy Prawo spółdzielcze - Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu tego członka w pełnieniu czynności.
4. W terminie 3-ch (trzech) miesięcy od daty podjęcia przez Radę uchwały, o której mowa w ust. 2, Zarząd obowiązany jest zwołać zebranie organu, który powołał zawieszony członka Rady Nadzorczej. Organ ten rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia lub o odwołaniu zawieszony członka z Rady.

### § 88

W miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru - do końca kadencji Rady - innego członka tego organu.

### § 89

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
  - a) *skreślony*,
  - b) *skreślony*,
  - c) *skreślony*,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni przez:

- a) badanie okresowych sprawozdań finansowych,
  - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczegółowym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
  - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
  - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub Rady, jak również osobami pozostającymi z członkiem Zarządu lub Rady w związku małżeńskim oraz czynności dokonywanych przez Spółdzielnię w ich interesie i reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
  - 9) uchwalanie regulaminów przewidzianych w Statucie, w tym w szczególności:
    - a) regulaminu Zarządu,
    - b) przyjmowania członków, ustanawiania prawo do lokali i zamiany mieszkań,
    - c) rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie wysokości opłat za lokale,
    - d) rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
    - e) rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
    - f) zlecania dostaw i usług obcym wykonawcom,
    - g) używania lokali oraz regulaminu porządku domowego,
    - h) regulaminu komisji Rady,
    - i) wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
    - j) rozliczania kosztów budowy lokali i garaży,
    - k) określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale,
  - 10) *skreślony*,
  - 11) wybieranie i odwoływanie członków Zarządu - w tym Prezesa i jego Zastępcy,
  - 12) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb których przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
  - 13) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu podjętych w I instancji w sprawach między członkiem a Spółdzielnią,
  - 14) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,
  - 15) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w § 78 statutu,
  - 16) *skreślony*,
  - 17) podejmowanie uchwał w sprawie zawieszenia członka Rady, naruszającego zakaz prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
  - 18) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia przez Spółdzielnię obcych budynków w administrację zleconą,
  - 19) uchwalanie wysokości odszkodowania - w granicach określonych w § 72 ust. 5 przysługującego Spółdzielni za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego,
  - 20) ustalanie wynagrodzenia członkom Zarządu,
  - 21) zatwierdzanie, dokonane przez Zarząd, wyboru biegłego rewidenta, przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego,
  - 22) podejmowanie uchwał w sprawach podjęcia przez Spółdzielnię działalności gospodarczej wykraczającej poza zakres wynikający z art. 1 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,



- 23) zatwierdzanie ostatecznego rozliczenia kosztów budowy poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych dla ustalenia wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- 24) podejmowanie uchwał w sprawie zwiększania obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej.

#### § 90

1. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni, wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

#### § 91

1. Posiedzenie Rady zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności - jego zastępca co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie konstytucyjne Rady Nadzorczej odbywa się w terminie dwóch tygodni po posiedzeniu Walnego Zgromadzenia. Zwoływane i prowadzone jest przez przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.
3. Posiedzenia Rady powinny być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie 4-ch (czterech) tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w sprawach objętych porządkiem obrad, który winien być podany do wiadomości jej członków w formie pisemnej, co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem Rady. Porządek ten może być zmieniony lub uzupełniony przez Radę, jeżeli w posiedzeniu Rady Nadzorczej uczestniczy co najmniej 2/3 jej członków.

#### § 92

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu i przedstawiciele związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, a także inni, zaproszeni goście.

#### § 93

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady i komisji, ich koordynowanie oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę.

#### § 94

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

#### § 95

1. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały zwykłą większością głosów w obecności co najmniej połowy składu Rady, określonego statutem Spółdzielni. Przy obliczaniu głosów uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
2. Głosowanie odbywa się jawnie za wyjątkiem wyborów i odwoływania członków Zarządu oraz zawieszenia członka Rady w czynnościach, a ponadto spraw, dla których wymóg tajności głosowania przewiduje regulamin Rady Nadzorczej.

#### § 96

1. Wewnętrzną strukturę Rady, szczegółowy zakres jej działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
2. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje ryczałtowe miesięczne wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które nie może być wyższe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

Szczegółowe zasady ustalania wynagrodzenia dla członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie w trybie § 77 pkt 14 i 16 statutu.

3. Za udział w posiedzeniach prezydium i komisji Rady przysługuje wynagrodzenie na zasadach określonych w § 74 ust. 4 – 6 statutu.

### **C. ZARZĄD**

#### § 97

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

#### § 98

1. Zarząd składa się z trzech osób, w tym prezesa i jednego lub dwóch jego zastępców.
2. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać umiejętność kierowania Spółdzielnią i organizowania jej pracy.
3. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców, wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
4. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium (§ 77 pkt 2). Postanowienia § 80 ust. 1, zawarte w zdaniu drugim stosuje się odpowiednio.

#### § 99

1. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów kodeksu pracy. Wybór osób spośród członków Zarządu, z którymi zostanie zawarta umowa o pracę, należy do Rady Nadzorczej.
2. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

#### § 100

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia lub odmowy przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
  - 2) zawierania umów o budowę lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu oraz ustanawianie praw do lokali, a w szczególności:
    - a) zawieranie umów o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
    - b) *skreślony*,
    - c) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
  - 3) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
  - 4) uchwalanie szczegółowych, bieżących planów działalności gospodarczej Spółdzielni,
  - 5) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 6) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 7) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 8) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 9) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 10) udzielanie pełnomocnictw,
  - 11) współdziałanie z organami samorządu terytorialnego, terenowymi organami administracji rządowej, organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
  - 12) podejmowanie uchwał w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 13) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdań finansowych (art. 66 ustawy o rachunkowości).
2. Zarząd składa sprawozdania ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

#### § 101

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach, zwoływanych przez Prezesa, a w jego nieobecności - przez Zastępcę, co najmniej raz na 4 tygodnie. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarządu poszczególni jego członkowie wykonują funkcje wynikające z wewnętrznego podziału czynności.
2. Decyzje Zarządu zapadają w formie uchwał w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.
3. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, w tym przede wszystkim określonych w § 100, ust. 1, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 102

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają łącznie przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenie pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu mają skutek prawny względem Spółdzielni.

#### § 103

1. Zarząd może za zgodą Rady Nadzorczej udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Kierownik bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu pracy.
3. Postanowienia ust. 1 i 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

#### D. POSTANOWIENIA WSPÓLNE DLA RADY I ZARZĄDU

#### § 104

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
2. Członkowie Rady i Zarządu 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 odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 3 - Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu tego członka w pełnieniu czynności. Zarząd powinien w ciągu 3-ch miesięcy zwołać Walne Zgromadzenie, które rozstrzygnie o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonych członka Rady. Postanowienia § 87, ust. 4 statutu stosuje się odpowiednio.
5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
  - a) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
  - b) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.

#### § 105

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

#### § 106

Członek zarządu, rady oraz likwidator odpowiada wobec spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

#### **E. ZEBRANIA GRUP CZŁONKOWSKICH** - skreślony

§ 107- 110 skreślone

### **VI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

#### **a) Zasady ogólne**

#### § 111

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 usm, a przychodami z opłat, o których mowa w § 69 ust. 1 – 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
3. Umorzenie środków trwałych, finansowanych bezpośrednio z funduszu zasobowego oraz z funduszu wkładów mieszkaniowych, obciąża odpowiednio te fundusze.
4. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
5. Rada Nadzorcza może w miarę potrzeby określić w regulaminach szczegółowe warunki działalności gospodarczej Spółdzielni.

#### § 112

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni są:
  - 1) fundusz udziałowy powstający z wpłat określonych w odrębnych przepisach,
  - 2) fundusz zasobowy powstający z wpłat ze źródeł określonych w odrębnych przepisach,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 4) fundusz remontowy.
2. Spółdzielnia tworzy ponadto następujące fundusze własne celowe:
  - 1) fundusz rezerwowy,
  - 2) fundusz świadczeń socjalnych.
3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

#### § 113

1. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy - z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.
2. Gdyby fundusze własne nie wystarczyły na pokrycie strat, Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę zobowiązującą członków do wcześniejszego wpłacenia udziałów, niż to przewiduje Statut.
3. Nadwyżkę bilansową - po uwzględnieniu odliczeń statutowych - można przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obowiązującym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i

kulturalnej.

4. Nadwyżka bilansowa, przeznaczona przez Walne Zgromadzenie do podziału między członków, przysługuje im w częściach równych.

#### **b) Inwestycje mieszkaniowe**

##### § 114

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
  - 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
  - 2) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
  - 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
  - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.

#### **c) Zarządzanie nieruchomościami**

##### § 115 - *skreślony*

##### § 116

1. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w § 4 ust. 2 pkt 7 statutu są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.
2. Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie:
  - 1) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła określonych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą,
  - 2) zasad rozliczania kosztów wymienionych w pkt 1 określonych przez Radę Nadzorczą.

##### § 117

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a zaliczkowo pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości w roku następnym.
3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2, jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.

##### § 118

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 69 statutu, jest ustalana na podstawie:
  - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
  - 2) regulaminu rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi,
  - 3) regulaminu rozliczania gospodarki cieplnej.
2. Szczegółowe zasady ustalenia planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminu rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości powinny zawierać w szczególności:
  - 1) określenie, że jednostką organizacyjną rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość, a w przypadku kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków - budynek,
  - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1m<sup>2</sup>

- powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
- 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
  - 4) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędności walorów użytkowych i atrakcyjności,
  - 5) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.

#### § 119

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale i nie są zaliczone do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
2. Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
  - 1) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
  - 2) naprawy okien i drzwi,
  - 3) naprawy urządzeń techniczno - sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
  - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - 5) malowanie i tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
  - 6) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka Spółdzielni.
4. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka przez odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię - w przypadku gdy dysponuje ona możliwościami świadczenia takich usług - tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

#### § 120

1. Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości, nie wymienione w § 119, są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.
2. Finansowanie remontów określonych w ust. 1 jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
3. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.
4. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 5 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (docieplenia budynków, wymiana instalacji).

#### § 121

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
2. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorczą.
3. Spółdzielnia raz na trzy lata podlega badaniu lustracyjnemu gospodarności i rzetelności jej działania. Lustrację wykonuje Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
4. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu lub protokół z przeprowadzonej

lustracji wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na dwadzieścia jeden dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nimi.

#### **d) Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna**

##### § 122

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.
2. 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.
3. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych z tego tytułu członków oraz osób określonych w ust. 2, określa Rada Nadzorcza.

#### **VII. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

##### § 123

1. Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany statutu wchodzą w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.
2. *Skreślony*

##### § 124

1. Dotychczasowe regulaminy uchwalone na podstawie Statutu tracą moc z dniem uchwalenia nowych regulaminów zgodnie ze zmienionym Statutem.
2. Do czasu uchwalenia nowych regulaminów postanowienia dotychczasowych regulaminów pozostają w mocy. W razie sprzeczności między nimi a przepisami ustawy lub postanowieniami Statutu stosuje się przepisy ustawy lub postanowienia Statutu.

##### § 125 - *skreślony*

##### § 126 - *skreślony*

##### § 127

W razie likwidacji Spółdzielni, pozostała do dyspozycji Walnego Zgromadzenia część majątku Spółdzielni jest dzielona między członków w ten sposób, że każdy z nich otrzymuje jednakową kwotę za każdy pełny rok członkostwa w Spółdzielni.

##### § 128

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszego Statutu stosuje się przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

*Statut niniejszy uchwalony został przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Pomoc” w Kraśniku Uchwałą nr 5/2018 z dnia 26 czerwca 2018 r.*