

# STATUT

## SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „BESKID” W NOWYM SĄCZU

Tekst jednolity Statutu Spółdzielni uwzględniający zmiany wprowadzone Uchwałą Nr 7/2023 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni odbytego w dwóch częściach w dniach 21 czerwca 2023r. oraz 22 czerwca 2023r.

## **ROZDZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE**

### **§ 1**

Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa BESKID w Nowym Sączu.

Spółdzielnia Mieszkaniowa BESKID w Nowym Sączu zwana dalej „Spółdzielnią” działa na podstawie zarejestrowanego Statutu oraz:

1. ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013r. poz. 1222 z 17.10.2013r. z późn. zm.);
2. ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017r. poz. 1560) z zastrzeżeniem postanowień, o których mowa w art. 1 ust. 8 i 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tj.:
  - dotyczących wystąpienia ze Spółdzielni, wykluczenia ze Spółdzielni i wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni, nie stosuje się. Osoba będąca założycielem Spółdzielni oraz właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem,
  - dotyczących udziałów i wpisowego, a także przepisów dotyczących obowiązku złożenia deklaracji w celu przyjęcia w poczet członków Spółdzielni nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
3. ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tj. Dz.U.2018r. poz.716);
4. innych ustaw.

### **§ 2**

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Nowy Sącz.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
3. Terenem działania Spółdzielni jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.
4. Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych, stowarzyszeniach i organizacjach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.

### **§ 2[1]**

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków Spółdzielni i ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

### **§ 3**

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
  - 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
  - 5) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także 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 w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
- 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 7) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości.

### § 3[1]

Dla realizacji zadań określonych w § 3 Spółdzielni:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną w zakresie budownictwa mieszkaniowego,
- 2) zarządza nieruchomościami,
- 3) zarządza nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
- 4) prowadzi inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celów działania Spółdzielni, o którym mowa w § 3 następującym zakresie:
  - Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań określonych w pkt 4;
- 5) organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

### § 3[2]

1. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
2. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 1 jest Walne Zgromadzenie.

## ROZDZIAŁ II

### CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

#### A. Przyjmowanie w poczet członków.

### § 4

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;

- 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności";
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem Spółdzielni. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. 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 ustawy z dnia 16 września 1982r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
5. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) nabycia ekspektatywy własności;
  - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
  - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
  - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w § 54 Statutu, w przypadkach przewidzianych w §§ 51[1], 51[2], 51[3] Statutu, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w § 54 ust. 4 Statutu, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
  - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w § 54 Statutu, w przypadkach przewidzianych w § 54 Statutu, 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.
6. Przepisy ust. 1 i 3 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> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup> tej ustawy.
7. Członkiem Spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.
8. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do

sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

#### **§ 4a**

1. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Rada Nadzorcza.
2. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone w deklaracji podpisem dwóch członków Rady Nadzorczej z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
3. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi, ich nazwę i siedzibę, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel ma prawo przeglądać rejestr.

#### **§ 4[1]**

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej, która pod rygorem nieważności winna być złożona w formie pisemnej, podpisana przez przystępującego do Spółdzielni winna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępującym jest osoba prawna – jej nazwę i siedzibę, numer Krajowego Rejestru Sądowego, stwierdzenie o jaki lokal, mieszkalny czy użytkowy, ubiega się. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. W formie pisemnej również zgłasza się wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji.

#### **§ 4[2]**

Rada Nadzorcza nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 4 Statutu.

#### **§ 5 skreśla się**

#### **§ 5[1]**

1. Uchwałę w sprawie przyjęcia w poczet członków Rada Nadzorcza jest zobowiązana podjąć w ciągu czterech tygodni od złożenia deklaracji.
2. Osobę, która złożyła deklarację, należy zawiadomić o treści uchwały pisemnie w terminie dwóch tygodni od jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia winno zawierać uzasadnienie i pouczenie o uprawnieniu, o którym mowa w ust. 3.
3. Osoba, której odmówiono przyjęcia w poczet członków może:
  - 1) w terminie jednego miesiąca od otrzymania zawiadomienia o odmowie wnieść odwołanie do najbliższego Walnego Zgromadzenia, które zostanie rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu .Postanowienia ust. 2 dotyczące zawiadomienia o treści uchwały stosuje się odpowiednio,
  - 2) zaskarżyć uchwałę bezpośrednio w postępowaniu sądowym.

## § 6

Liczba członków przyjmowanych do Spółdzielni musi odpowiadać liczbie lokali przewidzianych do budowy w wieloletnim programie inwestycyjnym Spółdzielni lub lokali z odzysku.

## §§ 7 i 8 skreśla się

### ROZDZIAŁ III

### PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

#### A. Prawa członków.

## § 9

1. Członkowi Spółdzielni przysługują uprawnienia wynikające z postanowień Statutu oraz przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Prawa spółdzielczego.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
  - 2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  - 3) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem Walnego Zgromadzenia, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
  - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 5) prawo żądania w trybie określonym 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 zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia, z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
  - 8) prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
  - 9) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez Organy Spółdzielni ,
  - 10) prawo do otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
  - 11) prawo zawarcia ze Spółdzielnią, umowy o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
  - 12) prawo żądania zawarcia umowy:
    - 1) przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
    - 2) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
    - 3) przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
    - 4) przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w budynku wybudowanym na gruncie, do którego Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego.

- 13) prawo zamiany lokalu,
  - 14) prawo żądania odpisu obowiązującego statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni,
  - 15) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
  - 16) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i statucie,
  - 17) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i statucie,
  - 18) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, prawo przeglądania rejestru członków,
  - 19) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni
  - 20) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 21) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
  - 22) korzystanie z innych praw określonych w statucie.
3. Koszty wydania kopii dokumentów, o których mowa w pkt 10 ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
  4. Odpis Statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.
  5. Członek, zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 1, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopię chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 7 dni.
  6. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy (art. 18 § 3 Prawa spółdzielczego).

## **B. Obowiązki członków.**

### **§ 10**

Członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień statutu, regulaminów wydanych na jego podstawie i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji,
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
- 4) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu,
- 5) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,

- 6) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 7) zawiadamiać Spółdzielnię o wszystkich zmianach mających wpływ na poziom opłat,
- 8) w pełni pokrywać koszty nabycia przez Spółdzielnię własności lub wieczystego użytkowania gruntu,
- 9) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym,
- 10) uzyskać zgodę Spółdzielni na wykonanie prac adaptacyjnych i modernizacyjnych w zajmowanym lokalu,
- 11) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 12) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 13) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i jej zabezpieczenie oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
- 14) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstanie szkody,
- 15) niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,
- 16) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 17) wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

### C. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

#### § 11

1. Wnioski i skargi członków złożone do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w ciągu dwóch tygodni od jego rozpatrzenia przez Zarząd. Pismo zawiadamiające o negatywnym załatwieniu wniosku lub skargi powinno zawierać uzasadnienie i pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja Zarządu staje się ostateczna.
2. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu trzech miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy.
3. Członek powinien być zawiadomiony na piśmie o terminie i miejscu posiedzenia Rady Nadzorczej na siedem dni przed terminem posiedzenia.
4. Niestawiennictwo nieusprawiedliwione członka nie wstrzymuje rozpatrzenia sprawy, jeżeli został on zawiadomiony w sposób określony w ust. 3. Zawiadomienie uważa się za doręczone w sytuacji gdy członek nie zawiadomił Spółdzielni o zmianie adresu.
5. Odpis uchwały Rady Nadzorczej doręcza się członkowi w ciągu dwóch tygodni od jej podjęcia wraz z uzasadnieniem.
6. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
7. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje



odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.

8. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
9. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 3 miesiące, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
10. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje statut, powinny być doręczane listami poleconymi lub za pokwitowaniem.
11. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek jest zobowiązany zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie adresu. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

## §§ 12 do 36 skreśla się

### ROZDZIAŁ IV

#### USTANIE CZŁONKOSTWA

##### § 37

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 § 48 Statutu.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w Spółdzielni, przepisy art. 108 b ustawy z dnia 16 września 1982r. - Prawo spółdzielcze dotyczące członków Spółdzielni stosuje się odpowiednio.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

##### § 38

1. Właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić ze Spółdzielni w dowolnym czasie za wypowiedzeniem złożonym Radzie Nadzorczej, które pod rygorem nieważności winno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

4. Okres wypowiedzenia może ulec skróceniu za obopólną zgodą stron tj. członka i Spółdzielni. W takim przypadku za datę ustania członkostwa przyjmuje się dzień podpisania przez strony protokołu zdawczo-odbiorczego mieszkania.

### §§ 39 - 43 skreśla się

## ROZDZIAŁ V

### PRAWA DO LOKALI.

#### A. Postanowienia ogólne.

#### § 44

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni, Spółdzielnia:

- 1) Ustanawia na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) ustanawia na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) wynajmuje członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

### §§ 45 i 46 skreśla się

#### B. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

#### § 47

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do użytkowania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
- 1[1] Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego dla lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2017r. poz. 79 i 1442), może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 tej ustawy.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa, a Spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

5. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty zgodnie z postanowieniami Statutu.
6. Umowa spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni – osoby prawnej.
9. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
10. 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 jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
11. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
12. Przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek obowiązany jest uregulować zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokalu i zwrócić koszty sądowe poniesione przez Spółdzielnię, jeżeli takie występują.
13. Wydane przed dniem 24.04.2001r. przydziały lokalu mieszkalnego na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, mają moc umowy między członkiem a spółdzielnią o ustanowienie tego prawa.

#### **§ 47[1] skreśla się**

#### **§ 48**

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w budynku nowobudowanym, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a ponadto powinna zawierać:
    - 1/ zobowiązanie osoby do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową – określonych 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.
- 1[1] Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na

sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

#### § 49

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej pisemnego wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 48 ust. 1 pkt 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.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

#### § 50

1. W przypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcia 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 deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zobowiązaniem o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni na zasadach określonych w ust. 1 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącą osobę, której członkostwo ustało.
5. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

#### § 51

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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 ustawy, 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.

3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3 stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

### **§ 51[1]**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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 na tablicy ogłoszeń w biurze Zarządu Spółdzielni, w biurach administracji Osiedli, w telewizji kablowej oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
2. Przepisów ust. 1 nie stosuje się do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Dla takich lokali, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia mieszkaniowa może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

### **Dodaje się § 51[2]**

1. 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 art. 16<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
  - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
2. 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.
3. 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, ustawy

- o spółdzielniach mieszkaniowych, 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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. 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.
  5. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 2, jest opróżnienie lokalu.
  6. Przepisów ust. 1 nie stosuje się do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Dla takich lokali, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia mieszkaniowa może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
  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 § 48 ust. 1[1] Statutu.
  8. W przypadku, o którym mowa w ust. 7, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
    - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
    - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
  9. W przypadku, o którym mowa w ust. 8 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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.

### **Dodaje się § 51[3]**

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

### **§ 52**

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 o spółdzielniach mieszkaniowych.

### **§ 53**

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

### **§ 53[1] skreśla się**

### **§ 54**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 48, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 2, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 48, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
- 3[1] Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 48 Statutu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę

w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o rozszczeniu 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 o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### **§ 55**

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

#### **§ 56 skreśla się**

### **C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (domu jednorodzinne).**

#### **§ 57 skreśla się**

#### **§ 58**

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. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

#### **§ 59 skreśla się**

#### **§ 60 skreśla się**

#### **§ 60[1] skreśla się**

#### **§ 60[2]**

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

#### **§§ 60[2]a i 60[3] skreśla się.**



#### § 60[4]

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

#### § 60[5]

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 dokonania czynności prawnych związanych z wykonaniem 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.

#### § 60[6]

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w Rozdziale o gospodarce Spółdzielni, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.

#### § 60[7]

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu części wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy-potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami, oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa drodze przetargu.

#### § 60[8]

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

spółdzielczego prawa do tego lokalu.

### § 60[9]

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.

### § 60[10]

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

### Dodaje się § 60[10]a

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1<sup>1</sup> i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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 1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje zarząd spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.
2. 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. 3, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.
3. 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.
4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w § 60[9].
5. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię.
6. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 5, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

7. Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w ust. 3 ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.
8. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

#### § 60[11]

Przepisy art. 17(1) ust. 6 art. 17(2) ust. 1, 3, 4 i 6, art. 17(6), art. 17(7), art. 17(9) – 17(13) i art. 17(16) – 17(18) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolnostojących.

### **D. Prawo odrębnej własności lokalu.**

#### § 60[12]

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w budynku nowo budowanym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa ta zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1/ zobowiązanie osoby do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
  - 2/ określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3/ określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4/ określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - 5/ określenie warunków o rozwiązanie umowy o budowę.
3. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 2, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
4. Przepisy ust. 2 pkt 2 i 3 oraz ust. 3 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobjmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
5. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

#### § 60[13]

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 60[12] ust. 2, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### **§ 60[14]**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 60[12] ust. 1.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba o której mowa w § 60[12] ust.1 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 60[12] ust. 2 pkt 1 i 5, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony w umowie postanowią inaczej.

#### **§ 60[15]**

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 60[12] Statutu, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 60[12] ust. 1 Statutu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

#### **§ 60[16]**

1. 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.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.
3. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### **§ 60[17]**

Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu

wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

#### **§ 60[18]**

Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio.

#### **§ 60[18]a**

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

#### **§ 60[18]b**

Przepisy par. 60[12] – 60[16] i 60[18] , 60[18a] i 60[18b] Statutu stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

## **ROZDZIAŁ VI**

### **ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU**

**§ 60[19] skreśla się**

**§ 60[20] skreśla się**

**§ 60[21] skreśla się**

#### **§ 60[22]**

1. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości początkowej lokali nowo-oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały, na podstawie faktycznych kosztów budowy.
2. Jeśli 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.

**§ 60[23] skreśla się**

## **Wkłady mieszkaniowe.**

### **§ 60[24]**

Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jej lokal.

### **§ 60[25]**

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, kolejny członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy, oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałych części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadających na jego lokal.

### **§ 60[26] skreśla się**

## **Wkłady budowlane.**

### **§ 60[27]**

1. Osoba, o której mowa w § 60[12] ust. 1 i 2, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
2. Przepisy § 60[12] ust. 2 pkt 1 i 2 oraz ust. 3 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu rozszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

### **§ 60[28] skreśla się**

### **§ 60[29]**

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany 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.

### § 60[30]

1. 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 lub budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

### **D. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu „z odzysku”.**

#### § 60[30]a

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie realizujący roszczenie w trybie § 54 Statutu wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 60[31]a oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

#### § 60[30]b

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie w związku z realizacją zamiany mieszkań wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 60[31]b oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

#### § 60[30]c

Członek uzyskujący ponowne spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo mu przysługujące wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości należnego tej osobie z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 60[31]c oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

#### § 60[30]d

Członek, o którym mowa w § 60[66]a ust. 3 Statutu, ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

#### § 60[30]e

Członek, uzyskujący w trybie, o którym mowa w § 60[66]a ust. 6 i 7 Statutu, prawo odrębnej

własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

#### **§ 60[30]f**

Członek, o którym mowa w § 60[66]a ust. 3 statutu, ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu .

#### **§ 60[30]g**

Członek, uzyskujący w trybie, o którym mowa w § 60[66]a ust. 6 i 7 Statutu, prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu .

### **E: Rozliczenie w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.**

#### **§ 60[31]**

1. 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.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 48 ust. 1 pkt 1 statutu, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeśli 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 rozdziale gospodarka spółdzielni z tytułu używania lokalu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargu.
4. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

#### **§ 60[31]a**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu gdy z roszczeniem w trybie § 54 Statutu występują osoby uprawnione, Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia tego prawa. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę



uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

#### **§ 60[31]b**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w związku z realizacją zamiany mieszkania, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.
2. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą w wyniku zamiany spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
4. Spółdzielnia wypłaca należność z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu w wyniku zamiany.

#### **§ 60[31]c**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu przez byłego członka, Spółdzielnia określa należny osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Postanowienia ust. 1 stosuje się w przypadku realizacji postanowień § 47 i § 60[30]c.

#### **§ 60[32]**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa własnościowego prawa do lokalu, ustalana w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną 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.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargu.

#### **§ 60[33] skreśla się**

## **ROZDZIAŁ VI[1]**

### **PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI.**

#### **§ 60[34]**

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 prawo do lokali, których koszt został sfinansowany środkami Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

#### **§ 60[35]**

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

#### **§ 60[36]**

1. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 60[34] i § 60[35], w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### **§ 60[37]**

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
2. Koszty porządkowania stanu prawnego danej nieruchomości obciążają posiadaczy spółdzielczych praw do lokali w tej nieruchomości, niezależnie od tego czy są zainteresowani wyodrębnianiem własności lokali.
3. Nie wymienione w ust. 2 koszty pozostałych prac przygotowawczych niezbędnych dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, są kosztem własnym Spółdzielni rozliczanym na ogół członków w części nie zrefundowanej przez Skarb Państwa.
4. Koszty prac przygotowawczych do realizacji wniosku o przeniesienie własności lokalu (np. ustalenie wysokości rozliczeń finansowych, uzyskanie zaświadczeń niezbędnych dla sporządzenia aktu notarialnego itp.) obciążają wnioskodawcę przeniesienia własności lokalu.
5. Szczegółowe zasady i tryb rozliczania kosztów wymienionych w ust. 2 do 4 określa Rada Nadzorcza.

**§ 60[38] skreśla się**

**§ 60[39] skreśla się**

**§ 60[40] skreśla się**

**§ 60[41] skreśla się**

**§ 60[42] skreśla się**

**§ 60[43] skreśla się**

**B. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.**

**§ 60[44]**

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

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 48 ust. 1 pkt 1 Statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w rozdziale gospodarka spółdzielni.

**§ 60[44]a**

W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z 30 listopada 1995r., o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych, przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

**§ 60[45]**

W wypadku przeniesienia własności, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wpływy o których mowa w § 60[44], przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal.

**§ 60[46] skreśla się**

**§ 60[47] skreśla się**

**§ 60[48] skreśla się**

**§ 60[49] skreśla się**

**C. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu.**

**§ 60[50]**

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu: przez niego przed podpisaniem aktu notarialnego 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 przypadających na ten lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się

lokal,

- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat wobec Spółdzielni, o których mowa w rozdziale gospodarka spółdzielni.

### **§ 60[51] skreśla się**

#### **§ 60[52]**

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo osobie niebędącej członkiem Spółdzielni, przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do boksu garażowego, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
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.

#### **§ 60[53]**

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, prawa do domu jednorodzinnego lub prawa do boksu garażowego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24[1] ust. 2 ustawy z dnia 6.07.1982.r o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. 2001r. Nr 124, poz. 1361 z późn. zmianami).

#### **§ 60[54] skreśla się**

#### **§ 60[55] skreśla się**

#### **§ 60[56] skreśla się**

#### **§ 60[57] skreśla się**

#### **§ 60[58] – 60[63] skreśla się**

## **ROZDZIAŁ VI[2]**

### **ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU**

#### **§ 60[64]**

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nakłady poczynione przez członków z własnych środków na wyposażenie i wykończenie mieszkań, mających charakter trwałe i podnoszących wartość użytkową mieszkania.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.
3. W przypadku zwolnienia lokalu, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań dokonywane są za pośrednictwem Spółdzielni lub bezpośrednio między członkami zwalnającymi i otrzymującymi lokal.
4. Za urządzenia i wyposażenia dodatkowe uznane przez Spółdzielnię za przydatne, członek

zwalnijący lokal zajmowany na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości pozostawionych urządzeń i wyposażenia dodatkowego, a członek obejmujący ten lokal wpłaca tę samą kwotę. Podstawą rozliczeń jest wycena dokonana przez Spółdzielnię z uzgodnieniem stopnia zużycia.

5. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań w odniesieniu do spółdzielczych lokali własnościowych zbywanych przez członków, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.
6. W przypadku, gdy lokal zajmowany na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wraz z wyposażeniem dodatkowym przekazany jest Spółdzielni, wypłacana jest członkowi równowartość spółdzielczego prawa do lokalu, która obejmuje również ekwiwalent za pozostawione wyposażenie dodatkowe, jeżeli jest ono przez Spółdzielnię uznane za przydatne (pod względem użytkowym i estetycznym) do dalszego używania.

## **ROZDZIAŁ VI[3]**

### **NAPRAWY WEWNĄTRZ LOKALI OBCIĄŻAJACE SPÓŁDZIELNIĘ LUB CZŁONKÓW**

#### **§ 60[65]**

Obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw i remontów budynków i lokali oraz zasad ich używania określa Rada Nadzorcza w regulaminie.

## **ROZDZIAŁ VI[4]**

### **ZAMIANA LOKALI**

~~§ 60[65]a skreśla się~~

~~§ 60[65]b skreśla się~~

~~§ 60[65]c skreśla się~~

#### **§ 60[66]**

1. Spółdzielnia w ramach swoich możliwości realizuje wnioski o zamianę spółdzielczych lokatorskich praw do lokali na takie same prawa odpowiadające potrzebom członków i ich rodzin. Decyzje w sprawie zamiany podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek zainteresowanych członków.
2. Zamiana polega na uzyskaniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas przysługującego prawa i postawienia go do dyspozycji Spółdzielni.
3. Wniosek w sprawie zamiany lokali, o której mowa w ust.1 Rada może realizować przez:
  - 1) ustanawianie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali o ile członkowie ubiegali się zgodnie między sobą o zamianę przysługujących im dotychczas praw,
  - 2) zaproponowanie wymiany praw między sobą tym członkom, którzy złożyli wnioski w tej sprawie, lecz nie wskazali przedmiotu zamiany,
  - 3) ustanowienie na rzecz członka spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo innych osób.

4. Zamiana między członkiem Spółdzielni , któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, a osobą, której przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego nie należącego do zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wymaga zgody Spółdzielni i podmiotu uprawnionego do rozporządzania tym lokalem.
5. W zakresie rozliczeń spowodowanych zamianą, o której mowa w ust. 4 oraz przy określeniu zobowiązań z jej tytułu stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów mieszkaniowych.

## **ROZDZIAŁ VI[5]**

### **WYNAJEM LOKALI I DZIERŻAWA GRUNTÓW**

#### **§ 60[67]**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i o innym przeznaczeniu członkom oraz osobom fizycznym i osobom prawnym nie będącym członkami Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może wydzierżawiać grunty będące jej własnością lub współwłasnością oraz w użytkowaniu wieczystym.
3. Lokale przeznaczone do wynajmu i grunty pod dzierżawę oraz kryteria doboru najemców i dzierżawców określa regulamin Rady Nadzorczej.
4. Wysokość czynszów ustala Rada Nadzorcza.

**§ 60[68] skreśla się**

**§ 60[69] skreśla się**

## **ROZDZIAŁ VII**

### **ORGANY SPÓŁDZIELNI**

#### **Postanowienia ogólne**

#### **§ 61**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd.
2. W skład organów Spółdzielni, za wyjątkiem Zarządu, mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni .
3. Wybory do organów Spółdzielni, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie następuje także w głosowaniu tajnym .
4. Kandydaci do Zarządu, Rady Nadzorczej składają oświadczenia, że nie naruszają zakazu konkurencji.
5. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
6. Na listach kandydatów do organów Spółdzielni obowiązuje kolejność alfabetyczna.
7. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów w wyborach do organów Spółdzielni

- i podejmowania innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
8. Członek organu Spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą w sprawie, która bezpośrednio jego dotyczy.
  9. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

#### **A. Walne Zgromadzenie.**

##### **§ 62**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie jest podzielone na dwie części biorąc pod uwagę wspólną wynikającą w szczególności z interesów zamieszkania członków Spółdzielni: w jednej części Walnego Zgromadzenia biorą udział członkowie zamieszkali na Osiedlu Wojska Polskiego w Nowym Sączu, a w drugiej części Walnego Zgromadzenia biorą udział członkowie zamieszkali na Osiedlu Wólki w Nowym Sączu.
3. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Przepisu art. 36 § 3 zdanie pierwsze ustawy z dnia 16 września 1982r. – Prawo spółdzielcze nie stosuje się.
4. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
5. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
6. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

##### **§ 63 skreśla się**

##### **§ 64**

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, finansowej, społecznej i kulturalnej Spółdzielni,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał w sprawie wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,

- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zatwierdzania sprawozdania finansowego w tym bilansu rocznego i rachunku wyników oraz podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 11) uchwalanie statutu oraz zmian w statucie Spółdzielni,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku spółdzielczego i wystąpienie z niego oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) uchwalanie regulaminu obrad Rady Nadzorczej,
- 15) podejmowanie uchwał w sprawie prowadzenia działalności gospodarczej, związanej bezpośrednio z realizacją podstawowego działania Spółdzielni,
- 16) decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz zasad gospodarki finansowej tych osiedli,
- 17) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej.

## § 65

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie Zarząd może zwołać z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne zgromadzenie na żądanie Rady Nadzorczej oraz 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie takie powinno być wniesione na piśmie i określać cel zwołania Walnego Zgromadzenia.
5. Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w ciągu 4 tygodni od wniesienia żądania. Jeśli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
6. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

## § 66

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są pisemnie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części:
  - członkowie Spółdzielni,
  - związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
  - Krajowa Rada Spółdzielcza.



2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Zawiadomienie dostarcza się członkom do skrzynek pocztowych umieszczonych na klatkach schodowych budynków, w gablotach ogłoszeń umieszczonych na klatkach schodowych budynków oraz w siedzibie Spółdzielni.

#### § 66[1]

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

#### § 67

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w statucie. Postanowienie to nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odłożyć je do następnego Walnego Zgromadzenia a także odroczyć swe obrady na czas nie przekraczający 4 tygodni.

#### § 68

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez Radę Nadzorczą członek Spółdzielni.
2. Otwierający Walne Zgromadzenie zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

### § 69

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwane go zebrania.
2. Zarząd jest zobowiązany do zwołania kontynuacji przerwane go Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad w trybie przewidzianym dla jego zwołania.
3. Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje:
  - 1) po wyczerpaniu porządku obrad,
  - 2) gdy Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o zakończeniu obrad mimo nie wyczerpania porządku obrad.

### § 70

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał, jeżeli zostało prawidłowo zwołane, bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
2. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
3. Warunek, o którym mowa w ust. 2 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
- 3[1] Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów z wyjątkiem spraw, dla których wymagana jest większość kwalifikowana, a mianowicie:
  - 1/ większości 3/4 głosów dla uchwały w przedmiocie likwidacji Spółdzielni i przywrócenia działalności Spółdzielni po jej postawieniu w stan likwidacji,
  - 2/ większości 2/3 głosów dla uchwały w przedmiocie uchwalenia zmian statutu, odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji oraz połączenia Spółdzielni,
  - 3/ większości 2/3 głosów w sprawie przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej Spółdzielni.
5. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
6. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne Prezydium w składzie: Przewodniczący, zastępca Przewodniczącego i Sekretarz. Wybór Prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

### § 70[1]

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierane są zwykłą większością głosów spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
  - 1) Komisja mandatowo- skrutacyjna, w składzie 3 osób.  
Do zadań Komisji należy:

- a) sprawdzenie kompletności list obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych – członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolnością do czynności prawnych,
  - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
  - c) dokonywania, na zarządzenie przewodniczącego danej części Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego,
- 2) Komisja Wnioskowa w składzie 3 osób.  
Do zadań Komisji należy porządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na:
- wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, w takim przypadku należy wskazać organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku,
  - na wnioski kwalifikujące się do odrzucenia i przygotowanie projektu uchwały w tym zakresie,
- 3) inne komisje w miarę potrzeby.
2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
  3. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
  4. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
  5. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.

#### § 70[2]

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący z danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu według kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.
4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielany poza kolejnością.
5. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Zgromadzenia odbiera mu głos.
6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
  - a) Sposobu głosowania,
  - b) Głosowania bez dyskusji,
  - c) Zakończenia dyskusji,
  - d) Zamknięcia list y mówców,
  - e) Zarządzenia przerwy.
7. W sprawach formalnych przewodniczący Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością.

8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
9. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
10. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłaszanych wniosków, oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 70[3]**

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący danej części 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. Każda uchwała poddana głosowaniu na danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

#### **§ 70[4]**

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

#### **§ 70[5]**

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 14 dni od dnia odbycia danej części Zgromadzenia.
3. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.
5. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.
6. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium.

### § 70[6]

Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

### § 70[7]

1. W ciągu 14 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Kolegium w składzie: Przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokółów tych zebrań, autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte.
2. Protokół z obrad Kolegium, które autoryzowało treść podjętych uchwał oraz potwierdziło, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte, podpisują przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Protokół, o którym mowa w ust. 2 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

### § 70[8]

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów umieszczonych na karcie wyborczej, zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, jako pełnomocnicy osób prawnych.
3. W skład Rady Nadzorczej w Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
5. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej, jeśli nie pełnili funkcji członka rad przez 2 kolejne kadencje.
6. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
  - imienia i nazwiska kandydata
  - imienia i nazwiska osób zgłaszających.
7. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują 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,
  - liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej.Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
8. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej składają pisemne oświadczenia wyrażające zgodę na kandydowanie oraz informacje, o których mowa w ust.7.
9. Członkowie Komisji Mandatowo- Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.

10. 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.
11. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
12. Głos jest nie ważny, jeżeli:
  - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista zgłoszonych kandydatów,
  - b) karta wyborcza jest przekreślona,
  - c) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
13. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
14. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
15. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w statucie Spółdzielni.
16. W wypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się drugą turę wyborów. Do drugiej tury wyborów stają ci kandydaci, którzy w pierwszej turze otrzymali równą ilość głosów.

#### § 70[9]

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków Walnego Zgromadzenia.

#### § 70[10]

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków i wszystkie organy Spółdzielni.
2. O tym czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka może zdecydować wyłącznie sąd w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale termin 6-tygodniowy wskazany w ust. 5 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwał Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

### § 70[11]

Sprawy związane z obradowaniem części Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane rozstrzyga ta część Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje Prezydium tej części Walnego Zgromadzenia.

## B. Rada Nadzorcza

### § 71

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. W celu wykonania swych zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątkowy.
3. Rada Nadzorcza składa okresowe sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

### § 72

1. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie: 4 członków Rady Nadzorczej z Osiedla „Wojska Polskiego”, a 3 członków z Osiedla „Wólki”, w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
2. W skład Rady nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.
3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Czas trwania kadencji Rady Nadzorczej liczy się od ostatniej części Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano jej wyboru do ostatniej części Walnego Zgromadzenia odbywającego się w trzecim roku od jej wyboru.
4. Nie można być członkiem Rady dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

### § 73

1. Utrata mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie, po przedstawieniu zarzutów,
  - 2) zrzeczenia się mandatu,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat w przypadkach określonych w ust. 1, wchodzi kandydat z danego Osiedla, który w wyborach do Rady Nadzorczej otrzymał największą liczbę głosów.

### § 74

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

- c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie 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) wybór i odwołanie Prezesa Zarządu,
  - 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
  - 10) powoływanie biegłego rewidenta dla zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
  - 11) uchwalanie regulaminów z wyjątkiem regulaminów zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Zarządu,
  - 12) uchwalanie regulaminów w sprawach związanych ze stosunkiem pracy Zarządu,
  - 13) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
  - 14) uchwalanie opłat za używanie lokali, najem i dzierżawę,
  - 15) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
  - 16) podejmowanie uchwał w sprawach ze stosunku członkostwa, w tym:
    - a) przyjęcia w poczet członków,
    - b) ustanawiania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 17) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez Związek i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
  - 18) opiniowanie wniosków Zarządu na udzielenie pełnomocnictwa przez Zarząd,
  - 19) podejmowanie decyzji o odstąpieniu w uzasadnionych przypadkach od zapłaty odsetek zwłoki od zobowiązań członków Spółdzielni powyżej 50 %,
  - 20) wykonywanie innych czynności przewidzianych w postanowieniach statutu.
3. 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.
  4. Rada Nadzorcza ustanawia pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni w sądzie, jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wytoczył Zarząd Spółdzielni.

## § 75

1. Rada Nadzorcza może powołać ze swego grona komisje stałe lub czasowe.
2. Do składu tych komisji Rada Nadzorcza może dobrać członków Spółdzielni nie będących członkami Rady Nadzorczej w liczbie nie przekraczającej połowy składu komisji .
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swojego grona komisję rewizyjną.
4. Rada Nadzorcza ze swego grona wybiera Prezydium, którego zadaniem jest organizowanie pracy Rady. W skład Prezydium wchodzi: przewodniczący Rady, jego zastępca i sekretarz Rady.



5. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady.
6. Prezydium i komisję Rady Nadzorczej mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji i nie mogą formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy ich służb etatowych.

#### § 76

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek 2 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemne (łącznie z projektami uchwał) co najmniej na 5 dni przed posiedzeniem Rady.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady określonego Statutem Spółdzielni.
4. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

#### § 77

1. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały zwykłą większością głosów przy obecności przynajmniej połowy jej członków. W razie równej ilości głosów decyduje głos Przewodniczącego obrad.
2. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
3. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują ryczałtowe wynagrodzenie za udział w posiedzeniach w formie miesięcznego ryczałtu w wysokości:
  - przewodniczący Rady - 700,- zł brutto,
  - zastępca przewodniczącego Rady i sekretarz - 525,- zł brutto,
  - pozostali członkowie Rady - 437,- zł brutto.

#### §§ 78 do 82 skreśla się

### C. Zarząd

#### § 83

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Nadto korzystając ze swoich kwalifikacji i wiedzy merytorycznej i pracowników Spółdzielni jest obowiązany dbać o majątek Spółdzielni, właściwie nim zarządzać kierując się zasadą dobrego gospodarza, równo traktować wszystkich członków bez wyróżniania poszczególnych osób lub grup interesu.

#### § 84

1. Zarząd jest jednoosobowy. Zarząd stanowi prezes. Prezes powinien posiadać niezbędne dla tej funkcji kwalifikacje tj. odpowiednie wykształcenie, doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych oraz wykazać się

- znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej oraz posiadać licencję administratora nieruchomości.
2. Prezesa wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
  3. Przyczyną odwołania może być:
    - narażenie Spółdzielni na straty,
    - działalność niezgodna z prawem lub statutem,
    - skazanie prawomocnym wyrokiem sądu powszechnego.
  4. Walne Zgromadzenie może odwołać prezesa Zarządu, jeżeli nie udzieliło mu absolutorium, niezależnie od tego, że w myśl postanowienia statutu wyboru prezesa Zarządu dokonuje Rada Nadzorcza.
  5. Z prezesem Zarządu zatrudnionym w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy – w zależności od powierzonego stanowiska – na podstawie powołania albo umowy o pracę.
  6. Odwołanie prezesa Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

## § 85

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji – uchwał w sprawach nie zastrzeżonych w ustawie Prawo Spółdzielcze, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych lub w statucie, innym organom spółdzielni w szczególności:
  - 1) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
  - 2) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 3) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 4) sporządzanie okresowych i rocznych sprawozdań finansowych, przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 5) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 6) ustalenie porządku obrad Walnego Zgromadzenia po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej,
  - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań w ramach limitów określonych uchwałą Walnego Zgromadzenia,
  - 8) udzielanie pełnomocnictw,
  - 9) współdziałanie z organami władzy rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
  - 10) podejmowanie decyzji w sprawie rozłożenia na raty zobowiązań członków wobec Spółdzielni,
  - 11) podejmowanie decyzji w uzasadnionych przypadkach o odstąpieniu w zapłacie odsetek zwłoki od zobowiązań członków Spółdzielni w wysokości nie przekraczającej 50 procent naliczonych odsetek,
  - 12) wyrażanie zgody na prace adaptacyjne i modernizacyjne wykonywane w lokalach zajmowanych przez członków Spółdzielni lub najemców,
  - 13) uchwalanie regulaminów w sprawach związanych ze stosunkiem pracy z wyjątkiem spraw dotyczących Zarządu.

- 14) składanie oświadczeń woli w sprawach dotyczących nieruchomości wspólnych przed organami budowlanymi bez wyrażania woli przez właścicieli lokali znajdujących się w tej nieruchomości.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

#### § 86

1. Zarząd może udzielić osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki.
2. Zarząd może udzielić pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
3. Udzielenie pełnomocnictwa przez Zarząd wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

#### § 87

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składa prezes Zarządu i pełnomocnik lub dwaj pełnomocnicy.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu Prezesowi Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

### **D. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu**

#### § 87[1]

1. Nie można być jednocześnie członkiem Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni.
2. W uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego członka do czasowego pełnienia funkcji Prezesa Zarządu, wówczas członkostwo w Radzie Nadzorczej ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu spraw ich dotyczących.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub pełnomocnikami w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej, ani osoby zatrudnione w podległej Zarządowi administracji Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady jest nieważna .
5. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu i Rady lub kierownikami bieżącej działalności Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej, nie mogą zajmować się działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni. Jako prowadzenie działalności konkurencyjnej w rozumieniu niniejszego statutu uznaje się w szczególności:
  - 1/ wynajmowanie lokali o innym przeznaczeniu będących własnością Spółdzielni,
  - 2/ wykonywanie na rzecz Spółdzielni prac na podstawie umów cywilno-prawnych,
  - 3/ uczestniczenie jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność, o której mowa w pkt 1-2.

6. W przypadku naruszenia przez członka Rady zakazu konkurencji, Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności. W takim wypadku w terminie 30 dni od dnia podjęcia przez Radę uchwały o zawieszeniu jej członka, Zarząd Spółdzielni zwołuje Walne Zgromadzenie, która dokonała wyboru członka Rady Nadzorczej w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady.

#### **§ 87[2]**

Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni n chyba, że nie ponosi winy.

#### **§§ 88 - 90 skreśla się**

### **ROZDZIAŁ VIII**

### **GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

#### **A. Postanowienia Ogólne**

#### **§ 91**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

#### **§ 91[1]**

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa dokumentacja polityki rachunkowości wraz z zakładowym planem kont zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza określa w formie regulaminu szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy, prawa spółdzielczego i postanowień statutu.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów opracowanych przez Zarząd i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.
4. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy. Po zakończeniu roku obrotowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe, w tym bilans i rachunek zysków i strat.
5. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym przedmiocie podejmuje Rada Nadzorcza.
6. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.
7. Przepisy ust. 5 i 6 stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przy łączeniu lub podziale Spółdzielni.
8. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi sprawozdaniami.

## § 92

1. Funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni z wpłat członków oraz innych środków, określonych w odrębnych przepisach są fundusze zasadnicze takie jak:
  - 1) fundusz zasobowy,
  - 2) fundusz wkładów budowlanych i mieszkaniowych wnoszonych przez członków.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
  - 1) fundusz remontowy, powstający z odpisów wnoszonych przez członków Spółdzielni i niebędących członkami właścicieli lokali oraz z innych źródeł określonych w przepisach ustawowych i statucie. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni,
  - 2) fundusz świadczeń socjalnych, tworzony według odrębnych przepisów.
3. Fundusz remontowy powstający z odpisów przeznacza się na wydatki remontowe. Środki finansowe, które tworzą fundusz remontowy pochodzące ze zbycia nieruchomości, oprocentowania lokat oraz innych dodatkowych źródeł przeznacza się na ogólnospółdzielczy fundusz remontowy. Szczegółowe zasady akumulacji i wydatkowania środków z funduszu remontowego określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Spółdzielnia nie tworzy funduszu remontowego dla zespołów garaży wolnostojących. Za stan techniczno-budowlany oraz remonty garaży odpowiadają członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni posiadające prawa do garaży, jak i członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni właściciele garaży.

## § 93

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.
2. 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.
3. Pożytki i inne przychody z mienia Spółdzielni służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, a w części przekraczającej te wydatki przypadają członkom Spółdzielni.
4. Zysk Spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obowiązkowe obciążenia wynikające z odrębnych przepisów ustawowych stanowi nadwyżkę bilansową
5. Nadwyżka bilansowa Spółdzielni podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia zgodnie z ustawą „Prawo Spółdzielcze”.
6. Stratę bilansową pokrywa się z funduszu zasobowego. Pokrycie straty obciążającej fundusz każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

## § 94

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższe sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągać oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie kredytu lub pożyczki przez Spółdzielnię wymaga zgody Rady Nadzorczej.

2. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami. Środki finansowe pochodzące z kredytu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

## **B. Zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi**

### **§ 94[1]**

Spółdzielnia gospodaruje powierzonymi jej z mocy ustawy w zarząd zasobami mieszkaniowymi, a w szczególności:

- 1) nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni,
- 2) nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, w których co najmniej jeden samodzielny lokal stanowi własność Spółdzielni,
- 3) lokalami stanowiącymi odrębną własność, położonymi w obrębie nieruchomości, o których mowa w pkt. 2.

### **§ 94[2]**

1. Ilekroć w niniejszym statucie jest mowa o nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni – rozumie się przez to będące własnością Spółdzielni:
  - 1) nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach mieszkalnych, służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej,
  - 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu, związane z funkcjonowaniem osiedla,
  - 3) nieruchomości niezabudowane.
2. Spółdzielnia gospodaruje nieruchomościami stanowiącymi jej mienie poprzez utrzymywanie ich w należyтым stanie technicznym i eksploatacyjnym, a także udostępnianie do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie danego osiedla lub budynku.
3. Gospodarowanie nieruchomościami, o których mowa w ust. 1, pkt 1, polega w szczególności na czerpaniu pożytków prawnych z wynajmowania budynków oraz lokali o innym przeznaczeniu, a także z dzierżawy gruntów stanowiących własność lub pozostających w jej użytkowaniu wieczystym. Dochody uzyskane z działalności gospodarczej opisanej w zdaniu poprzedzającym, Spółdzielnia może przeznaczyć na obniżenie opłat eksploatacyjnych lub odpisów na fundusz remontowy obciążający użytkowników lokali będących członkami Spółdzielni.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w ust.1, pkt 2 i 3 obciążają wszystkich użytkowników lokali zamieszkujących w obrębie danego budynku.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania budynków i lokali wykorzystywanych przez Spółdzielnię na cele administracyjne lub techniczne (np. biura, warsztaty, magazyny, pomieszczenia socjalne dla pracowników, garaże) obciążają wszystkich użytkowników lokali położonych w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni.

**§ 94[3]**

1. Podstawową jednostką gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni jest nieruchomość zabudowana, stanowiąca przedmiot oddzielnej uchwały Zarządu, podjętej na podstawie art. 42 i 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwana dalej „nieruchomością”.
2. Od dnia ustanowienia w nieruchomości, o której mowa w ust. 1, odrębnej własności co najmniej jednego lokalu, nieruchomość ta staje się „nieruchomością wspólną” w rozumieniu art. 3, ust. 2 ustawy o własności lokali.
3. Spółdzielnia zobowiązana jest do prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencji przychodów i kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją tej nieruchomości,
  - 2) ewidencji i rozliczania wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
4. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

**§ 94[4]**

1. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, o których mowa w § 94[3] ust. 1 statutu zalicza się w szczególności:
  - 1) koszty ubezpieczenia budynku,
  - 2) koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlanie pomieszczeń wspólnych i wejść do budynku,
  - 3) koszty sprzątania części wspólnych,
  - 4) koszty bieżących remontów i konserwacji budynku, w części nie pokrytej z funduszu remontowego,
2. Do przychodów i innych przychodów uzyskiwanych z nieruchomości zalicza się w szczególności przychody z tytułu:
  - 1) dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub elewacji budynku pod urządzenia reklamowe,
  - 2) wynajmu pomieszczeń stanowiących część wspólną budynku,
  - 3) dzierżawy albo najmu niezabudowanej części nieruchomości wspólnej pod budynki lub urządzenia handlowo – usługowe,
  - 4) dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub pomieszczeń wspólnych pod anteny przekaźnikowe sieci komórkowych lub urządzenia odbiorcze telewizji kablowej,
  - 5) wypłaty odszkodowań przez firmy ubezpieczeniowe,
  - 6) opłaty za korzystanie ze służebności gruntowych, obciążających daną nieruchomość.
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości pozostającej w zarządzie Spółdzielni, a przychodami z opłat za używanie lokali, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.

**§ 94[5]**

1. Do kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności, zalicza się w szczególności:
  - 1) koszty ubezpieczenia budynku,
  - 2) koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlanie pomieszczeń wspólnych i wejść do budynku,

- 3) koszty sprzątanania części wspólnych,
  - 4) koszty bieżących remontów i konserwacji budynku, w części nie pokrytej z funduszu remontowego,
  - 5) koszty centralnego ogrzewania,
  - 6) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
  - 7) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
  - 8) koszty wywozu nieczystości stałych,
  - 9) koszty podatku od nieruchomości w części odpowiadającej udziałowi lokalu w nieruchomości wspólnej,
  - 10) koszty wymiany i legalizacji urządzeń pomiarowych lub podzielników mierzących dostawę mediów do lokalu.
2. Koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją lokalu ustala się na podstawie urządzeń pomiarowych lub przy zastosowaniu norm przeliczeniowych na poszczególne lokale, liczbę osób zamieszkałych w lokalu, a także inne jednostki rozliczeniowe.

#### **§ 94[6]**

Ponoszone przez Spółdzielnię koszty, których nie można powiązać z bezpośrednimi kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ani też kosztami prowadzonej przez Spółdzielnię innej działalności gospodarczej, stanowią koszty pośrednie. Należy tu zaliczyć koszty ogólnego zarządu, koszty administracji, koszty mienia wspólnego. Podziału tych kosztów na poszczególne rodzaje działalności i nieruchomości pozostające w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza.

#### **C. Ustalanie i wnoszenie opłat za używanie lokali.**

##### **§ 94[6]a**

1. Wysokość stawek opłaty za używanie lokalu – zwanej dalej „opłatą eksploatacyjną” – oraz wysokość odpisu na fundusz remontowy, Spółdzielnia ustala i rozlicza oddzielnie dla każdej nieruchomości, o której mowa w § 94[3] ust. 1 statutu.
2. Wysokość opłat i odpisów, o których mowa w ust.1, ustalana jest przez Radę Nadzorczą z uwzględnieniem postanowień niniejszego rozdziału, na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, przewidzianych do poniesienia w danym roku, sporządzonego z podziałem na poszczególne nieruchomości.
3. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i rozliczania tych kosztów, a także zasady ustalania wysokości opłat za lokale i odpisów na fundusz remontowy – określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

##### **§ 94[6]b**

1. W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości nie nastąpiło ustanowienie odrębnej własności żadnego z lokali, opłaty za używanie lokali Spółdzielnia kalkuluje w wysokości jednakowej stawki dla wszystkich członków oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, przyjmując za podstawę obciążeń użytkowników lokali sumę:
  - 1) kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, o których mowa w § 94[4] ust. 1 statutu,



- 2) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, o których mowa w § 94[3] statutu, w części obciążającej daną nieruchomość,
  - 3) kosztów ogólnego zarządu i administracji Spółdzielni, w wysokości przypadającej na daną nieruchomość.
2. W razie gdy dana nieruchomość przynosi korzyści lub inne przychody, o których mowa w § 94[4] ust. 2 statutu, zwiększają one przychody Spółdzielni z gospodarki zasobami mieszkaniowymi i zmniejszają one obciążenia użytkowników lokali położonych w obrębie tej nieruchomości.
  3. Sumę kosztów, o których mowa w ust. 1 Spółdzielnia dzieli przez łączną powierzchnię użytkową wszystkich lokali położonych w obrębie danej nieruchomości, uzyskując rzeczywistą wysokość kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości przypadających na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

#### § 94[6]c

1. W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości nastąpiło ustanowienie odrębnej własności jednego lub większej liczby lokali (jednakże nie wszystkich), ale żaden z właścicieli lokali nie wypowiedział członkostwa w Spółdzielni:
  - 1) ewentualne korzyści prawne lub inne przychody, jakie nieruchomość ta przynosi (w rozumieniu § 94[4] ust. 2 statutu), służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, a w części przewyższającej te wydatki przypadają właścicielom lokali, w tym również Spółdzielni proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej lub powierzchni użytkowej, w zależności od uchwały Zarządu.
  - 2) Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali:
    - a) pokrywają koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją ich lokali, o których mowa w § 94[4] statutu,
    - b) uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni na zasadach określonych w § 94[6]b, ust. 1 i 3 statutu,
    - c) pozostali użytkownicy lokali położonych w obrębie nieruchomości ponoszą opłaty za używanie ich lokali ustalone na zasadach określonych w § 94[6]b statutu (z wyłączeniem postanowień § 94[6]f ust. 2 Statutu).
2. Na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1 pkt 2, członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali uiszczają opłaty eksploatacyjne i odpisy na fundusz remontowy w wysokości stawek pobieranych przez Spółdzielnię od pozostałych użytkowników lokali, położonych w tej nieruchomości.
3. W przypadku, gdy członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu uczestniczy w przychodach jakie przynosi nieruchomość wspólna, nie może partycypować w dopłatach Spółdzielni do opłaty eksploatacyjnej lub odpisu na fundusz remontowy, o których mowa w § 94[2] ust. 3 statutu.

#### § 94[6]d

1. W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości nastąpiło ustanowienie odrębnej własności jednego lub większej liczby lokali (jednakże nie wszystkich) i co najmniej jeden z właścicieli lokali wypowiedział członkostwo w Spółdzielni:
  - 1) ewentualne korzyści prawne lub inne przychody, jakie nieruchomość ta przynosi (w rozumieniu § 94[4], ust. 2 statutu), służą pokrywaniu wydatków związanych

- z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, a w części przewyższającej te wydatki przypadają właścicielom lokali, w tym również Spółdzielni proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej,
- 2) właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni:
    - a) pokrywają koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją ich lokali, o których mowa w § 94[5] statutu,
    - b) uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, o których mowa w § 94[6]b ust. 1 statutu,
    - c) uczestniczą w pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w danych budynkach.
  - 3) pozostali użytkownicy lokali położonych w obrębie nieruchomości ponoszą opłaty za używanie ich lokali ustalone na zasadach określonych w § 94[6]b statutu (z wyłączeniem postanowień § 94[6]b ust. 2 statutu).
2. Sumę kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, dzieli się na poszczególne lokale proporcjonalnie do udziałów właścicieli wyodrębnionych w nieruchomości wspólnej i udziałów pozostających własnością Spółdzielni.
  3. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej jego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku, stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
  4. Na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1, pkt.2 właściciele lokali uiszczają miesięczne zaliczki w wysokości stawki eksploatacyjnej pobieranej przez Spółdzielnię od pozostałych użytkowników lokali, położonych w tej nieruchomości. Obowiązani są również do wnoszenia odpisów na fundusz remontowy, w wysokości stawki ustalonej dla danej nieruchomości.
  5. W terminie do dnia 30 kwietnia każdego kolejnego roku kalendarzowego, Spółdzielnia zobowiązana jest dokonać rozliczenia kosztów obciążających właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni na zasadach określonych w ust. 1-3.
  6. W przypadku, gdy w wyniku rozliczenia, o którym mowa w ust.5, wykazana zostanie nadpłata lub niedopłata w stosunku do sumy zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu wniesionych przez właściciela lokalu, właściciel lub Spółdzielnia obowiązani będą do rozliczenia różnicy w ciągu 30 dni od dnia doręczenia rozliczenia.

#### § 94[6]e

1. Opłaty i odpis na fundusz remontowy, o których mowa w §§ 94[6]a – 94[6]d statutu, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia ostatniego każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłaty powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członka, a ustaje z dniem opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.
3. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowa prawa do lokali, są zobowiązane uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat, o których mowa w ust. 1, na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.

4. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. Spółdzielnia jest zobowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
6. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub bezpośrednio na drodze sądowej.
7. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
8. W przypadku wystąpienia na drogę sądową przez osoby, o których mowa w ust. 6 i 7 ponoszą one opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia opłat spoczywa na Spółdzielni.
9. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
10. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 9 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkania lub faktycznego korzystania z lokalu.

#### **§ 94[6]f**

1. Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 94[6]d statutu, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie.
2. Warunki odstąpienia od dochodzenia odsetek, o których mowa w ust. 1 określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.

#### **§ 94[6]g**

1. Realizacja na rzecz członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, dodatkowych czynności nie kalkulowanych w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jest rozliczana na tych członków w formie opłat jednorazowych lub opłat stałych. Zasady wnoszenia i rozliczania tych opłat ustala Zarząd.
- 1[1] Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali i osoby niebędące członkami Spółdzielni oraz członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali i właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni zobowiązani są do spłaty całości zobowiązań związanych z daną nieruchomością przed utworzeniem lub powstaniem Wspólnoty Mieszkaniowej.
2. Inne opłaty i składniki opłat za używanie lokale, które wynikają z przepisów statutu lub innych przepisów ogólnie obowiązujących, a także wynikające ze zmiany cen i usług – ustala Zarząd Spółdzielni.

## ROZDZIAŁ VIII[1]

### LUSTRACJA

#### § 94[7]

1. Spółdzielnia zobowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całego swego działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. Lustrację przeprowadza się corocznie w okresie budowania przez Spółdzielnię budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków.
3. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części swej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 1/5 członków Spółdzielni.
4. Lustrację przeprowadza związek rewizyjny, do którego Spółdzielnia należy.
5. Lustratora wyznacza związek rewizyjny.

#### § 94[8]

1. Lustrator obowiązany jest zawiadomić Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Zarząd o rozpoczęciu lustracji. Członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do uczestniczenia w lustracji.
2. Lustrator uprawniony jest do przeglądu ksiąg i wszelkich dokumentów oraz do bezpośredniego sprawdzania stanu majątkowego, a organy i pracownicy Spółdzielni zobowiązani są do udzielania mu żądanych wyjaśnień i wszelkiej pomocy.

#### § 94[9]

1. Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który przedkłada Zarządowi i Radzie Nadzorczej. Protokół sporządzony przez lustratora ma moc dokumentu urzędowego.
2. Zarząd Spółdzielni na żądanie członka zobowiązany jest udostępnić mu protokół lustracji do wglądu.
3. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

## ROZDZIAŁ IX

### § 95

Zmiany statutu uchwalone przez Walne Zgromadzenie wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

## ROZDZIAŁ X

### POŁĄCZENIE, PRZYŁĄCZENIE, PODZIAŁ I LIKWIDACJA SPÓŁDZIELNI

#### § 96

Połączenie, przyłączenie, podział i likwidacja Spółdzielni może nastąpić w trybie i na zasadach określonych w Prawie spółdzielczym.

§ 97

W przypadku likwidacji Spółdzielni udział byłego członka w funduszu zasobowym i innym majątku Spółdzielni jest proporcjonalny do ilości wniesionych wkładów.

§ 98

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w Monitorze Spółdzielczym wydawanym przez Krajową Radę Spółdzielczą.

**SEKRETARZE CZĘŚCI**

**WALNEGO ZGROMADZENIA:**

1. Tilip Kzytyuk

2. Szymon Sowa

**PRZEWODNICZĄCY CZĘŚCI**

**WALNEGO ZGROMADZENIA:**

1. Eugeniusz Sowa

2. Krzysztof Antoni