

# Spis treści

Strona

## **I Postanowienia Ogólne**

Dział I Postępowania wstępne .....	1
Dział II Cel i przedmiot działalności .....	1

## **II Członkowie Spółdzielni**

Dział I Powstanie członkostwa .....	3
Dział II Prawa i obowiązki członków .....	5
Dział III Ustanie członkostwa .....	8
Dział IV Postępowanie wewnątrz spółdzielcze .....	12
Dział V Wpisowe i udziały .....	13

## **III Prawa do lokali**

Dział I Postępowania ogólne .....	14
Dział II Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego .....	14
Dział III Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu .....	19
Dział IV Prawo odrębnej własności lokalu .....	22
Dział V Wynajem lokal .....	25
Dział VI Zamiana lokali .....	26

## **IV Przeniesienie własności lokali**

Dział I Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego .....	26
Dział II Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu .....	27
Dział III Zasady przekształcania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu .....	28

## **V Wkłady**

Dział I wkłady mieszkaniowe .....	29
A. Rozliczenie z tytułu wkładu mieszkaniowego .....	31
Dział II Wkłady budowlane .....	32
A. Rozliczenie z tytułu wkładu budowlanego .....	33

<b>VI Oplaty za używanie lokali .....</b>	<b>34</b>
---	-----------

<b>VII Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokali .....</b>	<b>37</b>
--	-----------

<b>VIII Gospodarka Spółdzielni .....</b>	<b>38</b>
--	-----------

## **IX Organy Spółdzielni**

Dział I Walne Zgromadzenie .....	43
Dział II Rada Nadzorcza .....	51
Dział III Zarząd .....	56
Dział IV Przepisy wspólne dla Zarządu i Rady Nadzorczej .....	58

<b>X Przepisy końcowe .....</b>	<b>59</b>
---------------------------------	-----------

# **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

## **DZIAŁ I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE**

### **§ 1**

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „G-JL”, zwana dalej „Spółdzielnią”.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze ( tekst jednolity Dz. U. Nr 188 z 2003r. poz. 1848 z póź. zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. Nr 119 z 2003r. poz. 1116 z póź. zm.), innych ustaw oraz niniejszego Statutu.

### **§ 2**

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Gliwice.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

### **§ 3**

Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych i organizacjach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji.

## **DZIAŁ II. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI**

### **§ 4**

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

2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  1. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
  2. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
  3. budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
  4. udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
  5. budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  6. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni lub własność jej członków,
  7. zarządzanie i administrowanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umów zawartych z właścicielami tych nieruchomości,
  8. nabywanie potrzebnych jej terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste, a także wydzierżawianie terenów,
  9. wynajmowanie lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu osobom fizycznym i prawnym nie będącym członkami Spółdzielni,
  10. prowadzenie wykonawstwa własnego w zakresie remontów, konserwacji i realizacji inwestycji,
  11. prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na rzecz swoich członków i ich rodzin.
3. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, o którym mowa w § 4.

## II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

### DZIAŁ I. POWSTANIE CZŁONKOSTWA

#### § 5

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, która spełnia jedno z następujących wymagań:
  1. posiada spółdzielcze prawo do lokalu lub garażu względnie prawo odrębnej własności lokalu lub garażu,
  2. oczekuje ustanowienia, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu,
  3. jest małżonkiem członka Spółdzielni,
  4. nabyła własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub prawo odrębnej własności lokalu w wyniku przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
  5. spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa lub umowy z byłym małżonkiem w sprawie podziału majątku dorobkowego,
  6. przypadło jej, wskutek śmierci małżonka lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące uprzednio obojgu małżonkom,
  7. nabyła w drodze dziedziczenia, zapisu umowy lub licytacji ekspektatywę odrębnej własności lokalu,
  8. jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub nie dokonania czynności określonych Statutem,
  9. ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
  10. ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu,
2. Członkami Spółdzielni mogą być małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

## § 6

Członkiem Spółdzielni może być także osoba prawna, jednakże nie może jej przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

## § 7

1. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji. Deklaracja musi być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów oraz dane dotyczące wkładów.
2. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.
3. Decyzję o przyjęciu w poczet członków podejmuje w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji:
  - a. Zarząd,
  - b. Rada Nadzorcza w przypadku Zarządu jednoosobowego.
4. O przyjęciu w poczet członków lub o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały.
5. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia musi zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania.
6. W przypadku, gdy decyzję o odmowie przyjęcia w poczet członków podejmuje Zarząd, odwołanie wnosi się do Rady Nadzorczej w terminie 1 miesiąca od dnia otrzymania zawiadomienia. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia.
7. W przypadku, gdy decyzję o odmowie przyjęcia w poczet członków podejmuje Rada Nadzorcza odwołanie wnosi się do Walnego Zgromadzenia w terminie 1 miesiąca od dnia otrzymania zawiadomienia. Odwołanie rozpatrywane jest na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
8. Decyzja Rady Nadzorczej i odpowiednio Walnego Zgromadzenia jest ostateczna.

## § 8

Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.

## DZIAŁ II. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

### § 9

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo:

1. czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni; osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mające tej zdolności nie mogą być członkami organów Spółdzielni,
2. zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością oraz żądania ich rozpatrzenia,
3. udziału z głosem stanowiącym w Walnym Zgromadzeniu,
4. żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw, a także zgłaszania projektów uchwał i poprawek do projektów uchwał,
5. otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4.
6. przeglądania rejestru członków,
7. zaskarżania do sądu uchwał organów Spółdzielni,
8. odwołania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią,
9. współ korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z wszelkich pomieszczeń i wspólnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem oraz w sposób nie naruszający zasad współżycia społecznego ,

10. odpłatnego korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni oraz wspólnych pomieszczeń według zasad określonych w Statucie i Regulaminach Spółdzielni,
  11. żądania zawarcia umowy:
    - a. przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w budynku położonym na gruncie, do którego Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego,
    - b. przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
    - c. przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
    - d. przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
  12. korzystania ze świadczeń Spółdzielni w pełnym zakresie statutowej działalności,
  13. żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat obciążających członka,
  14. do zamiany lokalu,
  15. korzystania z innych praw określonych w Statucie.
2. Koszty sporządzenia odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 5, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na jego podstawie, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Zasady odpłatności ustala Zarząd Spółdzielni.
  3. Członek zainteresowany zaznajomieniem się z umowami zawieranymi z osobami trzecimi zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia dokumentów nie dłuższy niż 7 dni.
  4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wydania lub wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje do celów sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni o udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

## § 10

Członek jest obowiązany:

1. przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni oraz zasad współżycia społecznego (dobrych obyczajów).
2. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka.
3. wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały, wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka.
4. uiszczać terminowo wszelkie opłaty określone w ustawie o Spółdzielniach Mieszkaniowych, w niniejszym Statucie i uchwałach właściwych organów Spółdzielni.
5. pokryć koszty związane z ustanowieniem na jego rzecz odrębnej własności lokalu.
6. uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wartości zadeklarowanych udziałów.
7. utrzymywać swój lokal w należyтым stanie.
8. przestrzegać regulaminu porządku domowego.
9. korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym.
10. uczestniczyć w realizacji zadań statutowych Spółdzielni, a także dbać o rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie.
11. uzyskać zgodę Zarządu Spółdzielni na zmianę sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części do którego przysługuje mu spółdzielcze prawo, a także pisemnie zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu, i o wszystkich innych zmianach dotyczących osób korzystających z lokalu, jeżeli mają one wpływ na wysokość opłat ponoszonych na rzecz Spółdzielni.
12. udostępnić lokal niezwłocznie lub w uzgodnionym terminie w przypadku zaistnienia okoliczności przewidzianych przepisami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
13. wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni oraz ustawach o których mowa w § 1 ust. 2 Statutu.

## **DZIAŁ III. USTANIE CZŁONKOSTWA**

### **§ 11**

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1. wypowiedzenia członkostwa,
2. wykluczenia,
3. wykreślenia członka z rejestru członków.
4. skreślenia z rejestru w związku ze śmiercią członka, a w odniesieniu do osoby prawnej - wobec jej ustania.
5. wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały Spółdzielni, o której mowa w art.11 ust.1<sup>1</sup> i 1<sup>2</sup> ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych.

### **§ 12**

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

### **§ 13**

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
  1. świadomie szkodzi Spółdzielni doprowadzając do szkód majątkowych lub działa wbrew jej interesom,
  2. narusza zasady współzycia społecznego lub dobre obyczaje,

3. uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów lub innych uchwał Spółdzielni i swym działaniem bądź zaniedbaniem naraża Spółdzielnię na szkodę,
4. pomimo pisemnego upomnienia niewłaściwie korzysta z lokalu lub nieruchomości wspólnej, dokonuje dewastacji, zmienia bez wymaganej zgody przeznaczenie lokalu, dokonuje zmian w lokalu nie posiadając przewidzianych prawem pozwoleń,
5. świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień,
6. uporczywie uchyła się od wykonywania zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z zapłatą należności za używanie lokalu lub z innych tytułów za co najmniej trzy okresy płatności,
7. utracił wkład lub prawo do lokalu lub nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym,
8. wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu,
9. opuścił lokal bez powiadomienia i rozliczenia się ze Spółdzielnią.

#### **§ 14**

1. Członek Spółdzielni niewykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy:
  1. członek nie wpłacił w terminie wpisowego lub udziału,
  2. nie wpłacił lub nie uzupełnił w terminie wkładu budowlanego lub mieszkaniowego,
  3. nie wykonuje postanowień umowy o budowę lokalu,
  4. utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
  5. zbył własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu w Spółdzielni jeśli było to jedyne prawo do lokalu i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
  6. utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wraz z wkładem budowlanym lub jego częścią w postępowaniu egzekucyjnym, a było to jedyne prawo do lokalu w Spółdzielni,
  7. w wyniku orzeczenia sądowego.

#### **§ 15**

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania lub wykreślenia z rejestru.

## § 16

1. Uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka.
2. Zarząd zobowiązany jest zawiadomić zainteresowanego członka o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa jego wykluczenia lub wykreślenia. Zawiadomienie powinno być doręczone, co najmniej 7 dni przed terminem posiedzenia i zawierać informacje o prawie członka do złożenia wyjaśnień oraz pouczenie, że w razie nieprzybycia Rada Nadzorcza rozpatrzy wniosek bez jego udziału. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
3. O wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru członków Rada Nadzorcza zawiadamia członka o wykluczeniu lub wykreśleniu albo o wygaśnięciu lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego listem poleconym lub pismem za pokwitowaniem odbioru w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Zawiadomienie powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o trybie i terminie odwołania. Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
4. Wykluczonemu lub wykreślonemu członkowi przysługuje prawo do:
  1. odwołania od uchwały o wykluczeniu lub wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu oraz prawo uczestnictwa w jego obradach przy rozpatrywaniu odwołania i jego popierania. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli złożone zostało, co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. W pozostałych przypadkach odwołanie powinno być rozpatrzone nie później niż w ciągu 12 miesięcy od dnia wniesienia odwołania. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący powinien być zawiadomiony listem poleconym, co najmniej 3 tygodnie przed tym terminem. Jeżeli prawidłowo powiadomiony o terminie obrad członek nie przybędzie na jego obrady, Walne Zgromadzenie może rozpatrzyć odwołanie bez jego udziału. O uchwale Walnego Zgromadzenia odwołujący powinien być zawiadomiony w terminie 14 dni od jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem,

2. zaskarżenia uchwały Rady Nadzorczej do Sądu w terminie 6 tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem. Przepisy art. 42 Prawa spółdzielczego stosuje się odpowiednio.
5. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
  1. bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie do Walnego Zgromadzenia
  2. bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej.
  3. bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
  4. prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

## § 17

1. Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
  1. jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie innych lokali,
  2. jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczaniem opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych za 6 miesięcy.
2. W wypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę wobec jednego lub obojga małżonków.
3. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio postanowienia § 16 Statutu o wykluczeniu członka ze Spółdzielni.
4. Z chwilą, gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie wyżej wymienionej uchwały stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.

## DZIAŁ IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZ SPÓŁDZIELCZE

### § 18

1. Od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym.
2. Wnioski członków skierowane 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 Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie do 14 dni od dnia rozpatrzenia wniosku.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd obowiązany jest podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania odmowy. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
4. Rada Nadzorcza obowiązana jest rozpatrzyć odwołanie w ciągu 2 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od jej doręczenia wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone, co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. Jeżeli zostało złożone w terminie krótszym niż 30 dni przed jego zwołaniem, odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu. Odwołujący się członek Spółdzielni powinien być zawiadomiony o terminie Walnego Zgromadzenia, co najmniej 3 tygodnie przed tym terminem.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym. Odpis uchwały wraz uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.
7. Organ odwoławczy może rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

## **§ 19**

1. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrz spółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym i sądowym postępowanie wewnątrz spółdzielcze ulega umorzeniu.

## **§ 20**

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być doręczone członkom pisemnie listami poleconymi lub za pokwitowaniem.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swego adresu. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

## **DZIAŁ V. WPISOWE I UDZIAŁY**

### **§ 21**

1. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do wniesienia wpisowego i zadeklarowanych udziałów.
2. Wpisowe wynosi 25% minimalnego wynagrodzenia, a udział 50% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. Nr 200, poz. 1679 ze zm.).
3. Członek Spółdzielni – osoba fizyczna obowiązany jest zadeklarować wpłatę 1 udziału, a osoba prawna – wpłatę co najmniej 3 udziałów, przy czym członek będący osobą fizyczną zobowiązany jest wnieść w przypadku ubiegania się o lokal mieszkalny 1 udział, o lokal użytkowy 2 udziały, o garaż 1 udział. Udziały są liczone odrębnie dla każdego prawa.

4. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o przyjęciu w poczet członków. Nie wpłacenie wpisowego i udziałów w ustalonym terminie stanowi podstawę do wykreślenia ze Spółdzielni.
5. Członek może w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.
6. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

## **§ 22**

W razie ustania członkostwa wypłata kwot należnych byłemu członkowi z tytułu wpłaconych udziałów, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka – osoby prawnej, powinna być dokonana w terminie 1 miesiąca od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni, pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat.

# **III. PRAWA DO LOKALI**

## **DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

### **§ 23**

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków, Spółdzielnia może:
  - a) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - b) ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
  - c) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe również osobom, które nie są członkami Spółdzielni.

## **DZIAŁ II. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO**

### **§ 24**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie, Statucie oraz w uchwałach właściwych organów Spółdzielni. Ponadto umowa powinna zawierać w szczególności:
  - 1) oznaczenie lokalu mieszkalnego, w tym jego powierzchnię,
  - 2) wskazanie osób, które mają wspólnie z członkiem zamieszkać.

### **§ 25**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji i może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
3. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

### **§ 26**

1. Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  1. oświadczenie Spółdzielni o posiadaniu tytułu prawnego do gruntu,

2. zobowiązanie członka do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie.
  3. określenie rodzaju, położenia i powierzchni użytkowej lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  4. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  5. określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego, terminu wpłaty wkładu mieszkaniowego bądź harmonogramu wnoszenia rat,
  6. określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności w jakich może nastąpić jego przesunięcie,
  7. określenie kar umownych oraz innych zasad odpowiedzialności finansowej członka Spółdzielni za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy lokalu.
  8. określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  9. określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania,
  10. określenie warunków rozwiązania i wypowiedzenia umowy o budowę lokalu.
2. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

## § 27

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 26, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie umowy może nastąpić na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.
4. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na rozwiązanie umowy za porozumieniem stron, jeżeli z uzasadnionych przyczyn osobistych członek Spółdzielni nie jest w stanie wypełniać postanowień umowy lub nie jest nadal zainteresowany uzyskaniem prawa do tego lokalu. Wyrażenie zgody może nastąpić pod warunkiem wskazania przez członka Spółdzielni następcy prawnego, który przejmie jego zobowiązania związane z budową lokalu.

## **§ 28**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w ustawie o Spółdzielniach mieszkaniowych lub Statucie.
2. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.

## **§ 29**

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

## **§ 30**

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni powinien w terminie 1 roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis § 29 ust. 2 stosuje się odpowiednio.
2. Postanowienie ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

## § 31

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 29 ust. 2 Statutu, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały Rady Nadzorczej o wygaśnięciu prawa zgodnie z § 17 Statutu lub nie dokonania czynności, o których mowa w § 29 ust.1 Statutu, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują: małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. 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 zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Osobą bliską, o której mowa w ust. 1 i 2 jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposobiona i przysposabiająca oraz osoba, która faktycznie pozostaje we wspólnym pożyciu.
5. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1-3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
6. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 albo 2 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
7. W przypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku osób uprawnionych, o których mowa w ust. 3 Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art. 11 ust 2<sup>1</sup> i 2<sup>2</sup> ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych.

## **§ 32**

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

## **§ 33**

Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

## **§ 34**

Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu może być zadysponowany przez Spółdzielnię na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności, jeżeli do lokalu tego nie istnieją roszczenia określone w § 29-31 Statutu.

## **DZIAŁ III. SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU**

## **§ 35**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.

3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu, zawarta bezwarunkowo lub bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością, jest nieważna.
5. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wymaga formy aktu notarialnego.

### **§ 36**

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a także spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, jeżeli odpowiada on wymaganom Statutu.

### **§ 37**

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

### **§ 38**

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust.1 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17<sup>11</sup> ust. 2 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

### § 39

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

### § 40

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 71 Statutu, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio.

Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

### § 41

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, osoby, którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od daty wygaśnięcia prawa. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

## § 42

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.
2. W przypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

## DZIAŁ IV. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

### § 43

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu pochodzącego z nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać obie strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  1. oświadczenie Spółdzielni o posiadaniu tytułu prawnego do gruntu,
  2. zobowiązanie członka do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
  3. określenie rodzaju, położenia i powierzchni użytkowej lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  4. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  5. określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego, terminu jego wpłaty, bądź harmonogramu wnoszenia rat,
  6. określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności w jakich może nastąpić jego przesunięcie,
  7. określenie kar umownych oraz innych zasad odpowiedzialności finansowej członka Spółdzielni za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy lokalu.
  8. określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  9. określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania,

10. określenie warunków rozwiązania i wypowiedzenia umowy o budowę lokalu.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
3. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i umowie w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

#### **§ 44**

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 42, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu (ekspektatywa odrębnej własności lokalu). Roszczenie to jest zbywalne, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców podlega egzekucji.
2. Nabycie roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy.
3. Umowa zbycia roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### **§ 45**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 45 ust. 2, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione albo niemożliwe. Postanowienia § 27 ust. 3 i 4 Statutu stosuje się odpowiednio.

## **§ 46**

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. W przypadku ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, o której mowa w ust. 1 przed wniesieniem pełnego wkładu budowlanego, Spółdzielnia może zażądać ustanowienia hipoteki w celu zabezpieczenia wierzytelności z tytułu nie wniesionego w całości wkładu budowlanego.
4. Koszty związane z ustanowieniem hipoteki ponosi członek Spółdzielni.

## **§ 47**

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. 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, zapisobiorcy i licytanta.

## **§ 48**

1. 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, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

## **DZIAŁ V. WYNAJEM LOKALI**

### **§ 49**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne:
  1. wybudowane specjalnie z przeznaczeniem na wynajem,
  2. inne lokale mieszkalne uprzednio wybudowane.
2. Najemcami lokali mieszkalnych mogą być zarówno członkowie Spółdzielni jak i osoby nie będące członkami Spółdzielni, przy czym pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.

### **§ 50**

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
3. Najemca może być do wniesienia kaucji będącej zabezpieczeniem wierzytelności Spółdzielni z tytułu opłat za najem lokali. Wysokość zabezpieczenia i termin jego wpłaty określa Zarząd.

### **§ 51**

1. Do wynajmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.
2. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu, określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.
3. Umowa pod rygorem nieważności powinna być zawarta w formie pisemnej.

### **§ 52**

Postanowienia zawarte w § 50-51 Statutu stosuje się odpowiednio do oddawania w dzierżawę terenów Spółdzielni w celu prowadzenia działalności gospodarczej.

## **DZIAŁ VI. ZAMIANA LOKALI**

### **§ 53**

1. Członkowie Spółdzielni mogą dokonywać zamiany między sobą zajmowanych lokali, jak również zamiany mieszkań z członkami innych Spółdzielni, najemcami lokali należących do zasobów gminy, a także właścicielami lokali stanowiących odrębną własność.
2. Członkowie posiadający lokatorskie prawo do lokalu zobowiązani są do uzyskania zgody Zarządu Spółdzielni na zamianę lokalu.
3. Zamiana mieszkania na lokal mieszkalny stanowiący odrębną własność bądź o statusie własnościowego prawa do lokalu wymaga przeniesienia prawa w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego, którego kopię należy przedłożyć w Spółdzielni wraz z okazaniem oryginału w celu umożliwienia potwierdzenia jej zgodności.
4. Zarząd w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę posiadanych mieszkań na mieszkania odpowiadające uzasadnionym potrzebom członków i ich rodzin.

## **IV. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI**

### **DZIAŁ I. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO**

### **§ 54**

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  1. spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni których mowa w § 26 ust. 1 pkt 2 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 z innych środków.
3. spłaty zadłużenia z tytułu opłat o których mowa a art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i § 71 Statutu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust.1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, ponosi członek Spółdzielni.

## **DZIAŁ II. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU**

### **§ 55**

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
  1. spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  2. spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust.1 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych i § 71 Statutu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust.1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną chyba, że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

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

## **§ 56**

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której w ust.1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz, której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy ponosi osoba na rzecz, której Spółdzielnia przenosi własność lokalu.

## **DZIAŁ III. ZASADY PRZEKSZTAŁCENIA SPÓLDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU W SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU**

## **§ 57**

1. Do dnia 31 grudnia 2012r. na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, położonego w budynku wybudowanym na gruncie, do którego Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przekształcenie przysługującego członkowi prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, po dokonaniu przez niego:

6. spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 26 ust. 1 pkt 2 Statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.
  7. spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na budowę jego lokalu, jeżeli Spółdzielnia korzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków,
  8. spłaty zadłużenia o którym mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i § 71 Statutu.
2. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

## **§ 58**

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie podlega przekształceniu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w budynku wybudowanym z udziałem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

# **V. WKŁADY**

## **DZIAŁ I. WKŁADY MIESZKANIOWE**

## **§ 59**

1. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskana przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie budowy danego lokalu.
2. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego sfinansowana została z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu członka, obowiązany jest on uczestniczyć w spłacie kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

## § 60

1. Ustalanie i rozliczanie kosztu budowy lokali z nowych inwestycji, do których mają być ustanawiane spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, dokonuje się w dwóch etapach:
  - a) wstępnie na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej
  - b) ostatecznie, po zakończeniu realizacji inwestycji, lecz nie później niż 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Podstawą rozliczenia ostatecznego są koszty faktycznie poniesione przez Spółdzielnię.
2. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
3. Wnoszenie przez członka zaliczek na poczet wkładu mieszkaniowego przypadających do zapłaty w trakcie realizacji inwestycji, może być rozłożone na raty. Pozostała część wkładu mieszkaniowego może być rozłożona na raty jedynie wówczas, gdy Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt bankowy.
4. Wysokość wkładu mieszkaniowego, wymaganej zaliczki na wkład mieszkaniowy oraz wysokość i terminy spłat pozostałej części wkładu, określa Zarząd w umowie o budowę lokalu.

## § 61

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

## § 62

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo w następstwie nie dokonania czynności po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu, unieważnienia małżeństwa lub śmierci jednego z małżonków, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej oraz zobowiązuje się do spłaty długu przypadającego na ten lokal z kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu.

## **A. ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADU MIESZKANIOWEGO**

### **§ 63**

W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część.

### **§ 64**

1. W przypadku 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.
2. Spółdzielnia z zastrzeżeniem art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu zawiadamiając o przetargu w siedzibie Spółdzielni, na tablicach ogłoszeń w budynkach oraz przez publikacje ogłoszenia w prasie lokalnej.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 26 ust.1 pkt 2 Statutu, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalna 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 i § 71 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu, które powinno nastąpić w terminie 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu.
5. Kwota należna osobom uprawnionym z tytułu wkładu mieszkaniowego wypłacana jest w terminie 3 miesięcy od daty opróżnienia lokalu a w razie wszczęcia postępowania spadkowego nie później niż w ciągu 3 miesięcy od przedłożenia Spółdzielni postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku lub jego dziale. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w kwocie i terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
6. Rozliczenia, o których mowa w § 63-64 Statutu dokonuje się według stanu na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub na dzień otwarcia spadku po osobie, po której dziedziczą uprawnieni.

## **DZIAŁ II. WKŁADY BUDOWLANE**

### **§ 65**

Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek obowiązany jest do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

### **§ 66**

1. Ustalenie i rozliczenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanawiane prawa odrębnej własności lokali, dokonuje się w dwóch etapach tj.:
  - a) wstępnie na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej,
  - b) ostatecznie, po zakończeniu realizacji inwestycji, lecz nie później niż 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Podstawą rozliczenia ostatecznego są koszty rzeczywiście poniesione przez Spółdzielnię.
2. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których ma być ustanowiona odrębna własność lokali, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wkładu budowlanego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
3. Wnoszenie przez członka zaliczek na poczet wkładu budowlanego przypadających do zapłaty w trakcie realizacji inwestycji, może być rozłożone na raty.
4. W przypadku rozłożenia części wkładu budowlanego na raty lub sfinansowania części wkładu budowlanego ze środków kredytu bankowego zaciągniętego przez Spółdzielnię, członek zobowiązany jest do spłaty części kredytu przypadającego na jego lokal z tytułu nie wniesionej części wkładu.
5. W sytuacjach, o których mowa w ust. 4, Spółdzielnia uzależni ustanowienie lub przeniesienie na rzecz członka prawa odrębnej własności lokalu od ustanowienia na tym prawie hipoteki zabezpieczającej spłatę zadłużenia z tytułu nie wniesionej części wkładu.
6. Wysokość wkładu budowlanego i wymaganej zaliczki na wkład budowlany oraz wysokość i terminy spłat pozostałej części wkładu budowlanego – określa Zarząd w umowie o budowę lokalu o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

## § 67

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera kolejną umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest do wniesienia wkładu budowlanego albo jego części w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej oraz do spłacenia części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

## § 68

Członek uzyskujący prawo odrębnej własności do lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie, w trybie przeprowadzonego przez Spółdzielnię przetargu, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu, ustalonej w wyniku przetargu.

### **A. ROZLICZENIE Z TYTUŁU WKŁADU BUDOWLANEGO**

## § 69

W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, postanowienia § 63 Statutu stosuje się odpowiednio.

## § 70

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu, ustalona z uwzględnieniem postanowień ust 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną 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. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa potrąca się również należności z tytułu obciążenia hipoteką.

3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, które powinno nastąpić w terminie 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu.
4. Kwota należna osobom uprawnionym z tytułu wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wypłacana jest w terminie 3 miesięcy od daty opróżnienia lokalu a w razie wszczęcia postępowania spadkowego nie później niż w ciągu 3 miesięcy od przedłożenia Spółdzielni postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku i jego dziale. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.
5. Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia z wkładu budowlanego swoich wierzytelności od członka, w tym opłat za używanie lokalu.
6. Prawo do lokalu, o którym mowa w ust.1 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
7. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu pokrywa osoba uprawniona do otrzymania należności.

## **VI. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI**

### **§ 71**

1. Członkowie Spółdzielni w pełni pokrywają ponoszone przez Spółdzielnię koszty związane z jej działalnością w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, obowiązani są wносить opłaty na pokrycie kosztów związanych z:
  - a) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
  - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali obowiązani są wносить opłaty na pokrycie kosztów związanych z:
  - a) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
  - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
  - c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, obowiązani są uiszczać opłaty, o których mowa w ust. 2 i 3 od chwili postawienia im lokali do dyspozycji.

5. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane wносить opłaty na pokrycie kosztów związanych z:
  - a) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
  - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani wносить opłaty na pokrycie kosztów związanych z:
  - c) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
  - d) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych
  - e) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych.
7. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mają obowiązek świadczenia na fundusz remontowy tworzony w Spółdzielni.
8. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
9. Opłaty określone w ust. 2-7 przeznacza się wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.
10. Osobom nie będącym członkami Spółdzielni nie przysługują korzyści i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.
11. Osoby korzystające z lokali mieszkalnych i z lokali o innym przeznaczeniu bez tytułu prawnego, są zobowiązane do uiszczania odszkodowania w wysokości pełnej miesięcznej opłaty, wnoszonej za korzystanie z lokalu przez osoby posiadające tytuł prawny do lokalu, o których mowa w § 71 ust. 2 Statutu.

## § 72

Wysokość stawek opłaty za używanie lokali, oraz wysokość odpisu na fundusz remontowy, Spółdzielnia ustala i rozlicza oddzielnie dla każdej nieruchomości.

## § 73

1. Opłaty, o których mowa w § 71 ust. 2-7 Statutu powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do 30-go dnia każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłaty powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członka lub osoby nie będącej członkiem, a ustaje z dniem opróżnienia lokalu i wydania go Spółdzielni.
3. W przypadku wydania lokalu w stanie wymagającym przeprowadzenia robót budowlanych, przystosowujących lokal do jego określonej funkcji, Zarząd może ustalić inny termin rozpoczęcia wnoszenia opłat.
4. Od nie wpłacanych terminowo należności, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. Odsetki za zwłokę nalicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności. Zarząd może w wyjątkowych wypadkach odstąpić od dochodzenia odsetek, pod warunkiem uregulowania należności głównej.
5. Członek nie może samowolnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do spółdzielni.
6. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
7. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
8. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym, lub bezpośrednio na drodze sądowej.
9. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni oraz osoby, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

10. W przypadku wystąpienie na drogę sądową przez osoby, o których mowa w ust. 8 i 9 ponoszą one opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
11. Zmiana wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni, w szczególności takich jak: podatki od nieruchomości i gruntowy, opłaty z tytułu użytkowania wieczystego oraz z tytułu dostawy mediów nie podlega procedurze określonej w ust. 6.
12. O zmianie wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 6, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości tych opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

#### **§ 74**

1. Za opłaty, o których mowa w § 71 ust. 2-7 Statutu solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będących członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Odpowiedzialność osób, o których mową w ust. 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

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

#### **§ 75**

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeżeli nie jest wykonywane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno - użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi, zmianami w elewacji, instalacji gazowej i pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie zwiększają wkładów mieszkaniowych budowlanych. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu wartości rynkowej lokalu.

## **VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

### **§ 76**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego w interesie swoich członków.
2. Spółdzielnia prowadzi statutową działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi pozostającymi w jej zarządzie.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność zgodnie z uchwalonymi przez Walne Zgromadzenie kierunkami rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni, na podstawie planów opracowywanych przez Zarząd i zatwierdzanych przez Radę nadzorczą.
4. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

### **§ 77**

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe i statystyczne zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy. Po zakończeniu roku obrotowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe, w tym bilans i rachunek wyników.
3. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
4. Roczne sprawozdania finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.
5. Roczne sprawozdanie finansowe podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni.

### **§ 78**

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni z wpłat członków oraz innych środków określonych w odrębnych przepisach, są:
  - a) fundusz udziałowy, powstający z wpłat udziałów członkowskich źródeł i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
  - b) fundusz zasobowy, powstający z wpłat wpisowego, wnoszonych przez członków i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
  - c) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

2. Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze celowe:
  - a) fundusz remontowy, powstający z odpisów obciążających koszty zasobami mieszkaniowymi wnoszonych przez członków Spółdzielni oraz wpłat wnoszonych przez właścicieli nie będących członkami i osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Fundusz remontowy może być ponadto zasilany z innych źródeł określonych w przepisach ustawowych i Statucie,
  - b) fundusz świadczeń socjalnych tworzony według odrębnych przepisów.
3. Fundusze własne, inne niż wymienione w ust. 1 i 2 mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej w ramach obowiązujących przepisów.

#### § 79

1. Spółdzielnia rozlicza gospodarkę zasobami mieszkaniowymi bez wynikowo, tzn. różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat, o których mowa w § 71 Statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.
2. Różnica między kosztami, a przychodami z tytułu dostawy mediów (dostawa ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania, podgrzanie wody, zużycie wody i odprowadzenie ścieków) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lub właścicielami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
3. Pożytki i inne przychody z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni służą pokrywaniu wydatków związanych z ich eksploatacją i utrzymaniem.

#### § 80

1. Nadwyżka z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia i może być przeznaczona na:
  - a) zwiększenie funduszu zasobowego,
  - b) zwiększenie funduszu remontowego,
  - c) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków – w części dotyczącej utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

## § 81

1. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a części przekraczającej ten fundusz z innych funduszy Spółdzielni w następującej kolejności:
  - a) funduszu udziałowego,
  - b) funduszu remontowego.
2. Pokrycie straty obciążającej fundusz, każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

## § 82

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady nadzorczej.
2. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby nie będące 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 tych członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami. Środki finansowe pochodzące z kredytu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

## § 83

1. Spółdzielnia sprawuje powierzony jej z mocy ustawy zarząd zasobami lokalowymi, a w szczególności:
  - a) nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni,
  - b) nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, w których co najmniej jeden samodzielny lokal stanowi własność Spółdzielni,
  - c) lokalami stanowiącymi odrębną własność, położonymi w obrębie nieruchomości o których mowa w pkt b.

2. Nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni są będące jej własnością:
  - a) nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach mieszkalnych, służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej.
  - b) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu, związane z funkcjonowaniem osiedla.
  - c) nieruchomości niezabudowane.
3. Spółdzielnia gospodaruje nieruchomościami stanowiącymi jej mienie poprzez utrzymanie ich w należytym stanie technicznym i eksploatację a także udostępnianie do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie osiedla.
4. Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni, 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 użytkowaniu wieczystym Spółdzielni.
5. Dochody uzyskane z działalności gospodarczej, o której mowa w ust. 4, Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w ust. 2 pkt b i c obciążają wszystkich użytkowników lokali zamieszkujących w obrębie osiedla.
7. Koszty eksploatacji i utrzymania budynków i lokali wykorzystywanych przez Spółdzielnię na cele administracyjne lub techniczne obciążają wszystkich użytkowników lokali położonych w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni.

#### § 84

1. Spółdzielnia obowiązana jest do prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji przychodów i kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją tej nieruchomości, w tym również ewidencji wpływów i wydatków na poczet funduszu remontowego.
2. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości zalicza się w szczególności:
  - a) podatki i inne opłaty publiczno-prawne w tym podatek od nieruchomości, opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu.
  - b) koszty ubezpieczenia budynku,
  - c) koszty amortyzacji środków trwałych, wartości niematerialnych prawnych,

- d) koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych wejść do budynku,
  - e) koszty utrzymania czystości części wspólnych nieruchomości,
  - f) koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody,
  - g) koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków,
  - h) koszty wywozu nieczystości,
  - i) koszty napraw i konserwacji budynków i usuwania awarii,
  - j) koszty obowiązkowych przeglądów budynków i badań sprawności instalacji technicznych budynku określonych prawem budowlanym,
  - k) koszty utrzymania instalacji azart i telewizji kablowej,
  - l) koszty utrzymania terenów zielonych, chodników i dróg dojazdowych,
  - ł) koszty zarządzania i administrowania.
3. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty gospodarki zasobami Spółdzielni, które nie stanowią bezpośrednich kosztów tej gospodarki ani też kosztów prowadzonej przez Spółdzielnię innej działalności gospodarczej, są kosztami ogólnego zarządu Spółdzielni. Podziału kosztów ogólnego zarządu Spółdzielni na poszczególne rodzaje działalności i poszczególne nieruchomości dokonuje się w oparciu o politykę rachunkowości i zakładowy plan kont.

## **IX. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

### **§ 85**

Organami Spółdzielni są:

- a) Walne Zgromadzenie
- b) Rada Nadzorcza
- c) Zarząd

## **§ 86**

1. Wybory do organów Spółdzielni, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
2. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

## **DZIAŁ I. WALNE ZGROMADZENIE**

### **§ 87**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście.
3. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych, a osoby prawne przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
4. Każdemu członkowi przysługuje prawo jednego głosu, bez względu na ilość posiadanych udziałów.
5. Członek ma prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

### **§ 88**

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej, kulturalnej i oświatowej Spółdzielni,

2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków i organów Spółdzielni w tych sprawach,
3. udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
4. wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
5. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
6. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
7. oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
8. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
9. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
10. uchwalanie zmian Statutu Spółdzielni.
11. uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
12. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu po lustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
13. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 14.** wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

## **§ 89**

1. Walne Zgromadzenie zwoływane jest przez Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd może zwołać Walne Zgromadzenie z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
  - a) Rady Nadzorczej,
  - b) przynajmniej jednej dziesiątej wszystkich członków Spółdzielni,
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym zrzeszona jest Spółdzielnia, lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

## § 90

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się na piśmie członków Spółdzielni, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
2. Zawiadomienie powinno zawierać informacje o czasie, miejscu i porządku obrad, a także informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia – członkowi, który wniósł odwołanie od uchwały Rady nadzorczej o wykluczeniu, wykreśleniu albo od uchwały o wygaśnięciu przysługującego członkowi spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
4. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta (w przypadku, gdy zostało poddane badaniu ) oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi dokumentami.

## § 91

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

## **§ 92**

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminie i w sposób określony w § 90 Statutu.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni z zastrzeżeniem ust. 4.
3. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów z wyjątkiem spraw, dla których przepisy ustawy wymagają większości kwalifikowanej.
4. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie, co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

## **§ 93**

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Otwierający obrady przeprowadza w głosowaniu jawnym wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w skład, którego wchodzi: Przewodniczący, jego Zastępca i Sekretarz.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

## **§ 94**

1. Po przeprowadzeniu wyborów Prezydium, otwierający obrady przekazuje prowadzenie obrad Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.
2. Przewodniczący odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu. Walne Zgromadzenie większością głosów może skreślić z porządku obrad określone sprawy lub zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Po ewentualnym skreśleniu lub zmianie kolejności spraw, porządek obrad zostaje poddany pod głosowanie. Przyjęcie porządku obrad następuje większością głosów.

## § 95

1. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów spośród członków Spółdzielni uczestniczących w obradach następujące komisje:
  1. mandatowo-skrutacyjną w składzie 3 osób, do zadań której należy:
    - a) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania uchwał,
    - b) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników członków osób prawnych Spółdzielni, oraz przedstawicieli członków nie posiadających pełnej zdolności do czynności prawnych lub posiadających ograniczoną zdolność,
    - c) dokonywanie na zarządzenie Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podawanie do wiadomości tych wyników oraz wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.
    - d) sporządzanie alfabetycznej listy zgłoszonych kandydatów w wyborach do Rady Nadzorczej Spółdzielni i na zjazd delegatów związku.
  2. uchwał i wniosków w składzie 3 osób, do zadań której należy:
    - a) rozpatrywanie projektów uchwał pod względem formalnym i rzeczowym
    - b) rozpatrywanie zgłoszonych w toku obrad wniosków i przedstawienie ich wraz ze swoją opinią części Walnego Zgromadzenia.
2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
3. Z dokonanych czynności komisje sporządzają protokoły podpisane przez wszystkich członków komisji, które przekazują Prezydium Walnego Zgromadzenia.
4. Komisja mandatowo-skrutacyjna przedstawia protokół stwierdzający prawomocność odbywanego Walnego Zgromadzenia pod względem prawidłowości zwołania i ilości uczestniczących członków Spółdzielni oraz zdolności do podejmowania uchwał.

## § 96

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.
2. Przewodniczący komisji mandatowo-skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia przedstawia protokół, stwierdzający prawidłowość zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zdolności do podejmowania uchwał.

3. Każdą sprawę wniesioną pod obrady części Walnego Zgromadzenia referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd Spółdzielni.
4. Po zreferowaniu każdej ze spraw Przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu według kolejności zgłoszeń.
5. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
6. Czas wystąpienia w dyskusji nie może trwać dłużej niż 3 minuty. W uzasadnionych przypadkach Przewodniczący Walnego Zgromadzenia może przedłużyć czas wystąpienia do 5 minut.
7. Poza kolejnością Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu członkom Rady Nadzorczej, członkom Zarządu, referentowi sprawy będącej przedmiotem dyskusji oraz przedstawicielom związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej.
8. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas. W przypadku nie zastosowania się osoby zabierającej głos do uwag, Przewodniczący odbiera mu głos.
9. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
10. Poza kolejnością Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu także w sprawach formalnych. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się w szczególności wnioski dotyczące:
  - a) sposobu głosowania,
  - b) głosowania bez przeprowadzenia dyskusji,
  - c) zakończenia dyskusji,
  - d) przerwanie obrad i odroczenie ich na inny termin,
  - e) przeprowadzenia głosowania tajnego,
  - f) zarządzenia przerwy,
  - g) wnioski w innych sprawach formalnych mogących mieć znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad i głosowania.

## § 97

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu komisji uchwał i wniosków w celu przedstawienia projektów uchwał i zgłoszonych do nich w toku dyskusji poprawek i wniosków.
2. Głosowanie nad projektami uchwał odbywa się w ten sposób, że najpierw poddaje się pod głosowanie poprawki, w pierwszej kolejności najdalej idące, a następnie projekt uchwały wraz z przyjętymi poprawkami.
3. Uchwałę uważa się za podjętą przez Walne Zgromadzenie, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

## § 98

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej części walnego zgromadzenia nie dłuższy niż 30 dni.
2. Zarząd jest zobowiązany do zawiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwane Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach, co najmniej na 14 dni przed dniem odbycia przerwane Walnego Zgromadzenia.

## § 99

1. W przypadku wyborów do Rady Nadzorczej Przewodniczący Walnego Zgromadzenia wzywa do zgłaszania kandydatów.
2. Wybory dokonywane są spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Kandydat do Rady Nadzorczej składa oświadczenie o wyrażeniu zgody na kandydowanie, o nie prowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni i o braku zadłużenia wobec Spółdzielni.
4. Członek zgłaszający kandydata nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu obowiązany jest przedłożyć jego pisemną zgodę na kandydowanie wraz z oświadczeniem o nie prowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni.

5. Zgłoszonych kandydatów komisja mandatowo-skrutacyjna wpisuje na listę w porządku alfabetycznym ich nazwisk.
6. Głosowanie w wyborach do Rady Nadzorczej przeprowadzane jest przy pomocy ostemplowanych pieczęcią kartach wyborczych, na których umieszczone są nazwiska i imiona wszystkich kandydatów w kolejności alfabetycznej.
7. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności komisji mandatowo-skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia.
8. Uprawnieni do głosowania skreślają nazwisko kandydata, na którego nie głosują. Głos jest nieważny, jeżeli:
  - a) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej,
  - b) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez komisję mandatowo-skrutacyjną,
  - c) karta wyborcza jest przekreślona,
  - d) karta wyborcza jest uszkodzona lub zniszczona w taki sposób, że nie można ustalić na kogo głosujący oddał głos.

Karta do głosowania jest ważna, jeżeli została na niej równa lub mniejsza liczba nie skreślonych kandydatów.

9. Członkowie komisji mandatowo-skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
10. Po zakończeniu oddawania głosów komisja mandatowo-skrutacyjna otwiera urnę, ustala liczbę głosów oddanych ogółem, w tym liczbę głosów ważnych i nie ważnych oraz liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów. Wyniki głosowania podlegają wpisaniu do protokołu Walnego Zgromadzenia.

## **§ 100**

Postanowienia § 99 Statutu stosuje się odpowiednio przy wyborach delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

## **§ 101**

1. Wnioski i opinie w sprawach nie objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia mogą być zgłaszane przez jego uczestników tylko w punkcie „wolne wnioski”. W sprawach tych może być przeprowadzona dyskusja z ograniczeniem czasu przemawiania, ustalonym przez Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.

2. Zgłoszone wnioski i opinie wpisuje się do protokołu bez głosowania i nie mają one charakteru uchwał obowiązujących członków Spółdzielni.
3. Po wyczerpaniu porządku obrad Przewodniczący części Walnego Zgromadzenia ogłasza zamknięcie obrad.

#### **§ 102**

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz Walnego Zgromadzenia.
2. Protokoły, sprawozdania i inne materiały dotyczące obrad i głosowań przechowuje Zarząd Spółdzielni przez okres 10 lat.
3. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalany za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w obradach powinni być uprzedzeni.

#### **§ 103**

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.

### **DZIAŁ II. RADA NADZORCZA**

#### **§ 104**

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

#### **§ 105**

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 członków wybranych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie, spośród nieograniczonej liczby kandydatów, będących członkami Spółdzielni.

2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez osobę prawną.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż 2 kolejne kadencje.
4. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
5. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru pracownika Spółdzielni do Rady Nadzorczej jest nieważna.
6. Z chwilą nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią przez członka Rady Nadzorczej, ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.

## **§ 106**

1. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.
2. Czas trwania kadencji liczy się od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana, do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady Nadzorczej na następną kadencję odbywającego się w 3 roku od jej wyboru.

## **§ 107**

1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach Rady w formie miesięcznego ryczału w wysokości 25% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. Członkowie Rady wykonujący czynności związane z funkcją w Radzie, otrzymują wynagrodzenie podwyższone o:
  - a) przewodniczący Rady – 20% minimalnego wynagrodzenia za pracę,
  - b) sekretarz Rady – 15% minimalnego wynagrodzenia za pracę,
  - c) z-ca przewodniczącego Rady – 10% minimalnego wynagrodzenia za pracę, a w przypadku faktycznego zastępowania w czynnościach przewodniczącego 20%Łączne wynagrodzenie z podwyższeniem nie może przekraczać minimalnego wynagrodzenia za pracę. Wynagrodzenie płatne jest do 10-go każdego miesiąca za miesiąc poprzedni.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust.1 wypłacane jest bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka Rady, co najmniej w jednym posiedzeniu Rady w danym miesiącu.
3. Jeżeli w danym miesiącu nie odbyło się żadne posiedzenie Rady Nadzorczej, wynagrodzenie, o którym mowa w ust.1 nie przysługuje.

## **§ 108**

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji Rady, na która został wybrany.
2. Utrata mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - a) zrzeczenia się mandatu,
  - b) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - c) odwołania większością 2/3 głosów członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu,
  - d) zawarcia ze Spółdzielnią umowy o pracę.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru do końca kadencji innego członka Rady Nadzorczej.

## **§ 109**

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  1. uchwalanie planów gospodarczych, uchwalanie programów budownictwa mieszkaniowego, zatwierdzanie przedsięwzięć inwestycyjnych i ich założeń organizacyjno – finansowych a także zatwierdzanie planów rzeczowo finansowych podejmowanych inwestycji.
  2. nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz bilansu
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
  3. podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej, w tym w sprawie zabezpieczenia kredytu,
  4. podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb, której przeznaczone będą środki pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.
  5. zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,

6. składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę bilansu,
7. uchwalenie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w tym funduszy celowych i ustalanie wysokości opłat za lokale,
8. uchwalenie zasad rozliczania kosztów budowy i zatwierdzania wysokości wkładów,
9. wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
10. wybór i odwoływanie członków Zarządu,
11. ustalanie wysokości wszystkich składników wynagrodzenia dla członków Zarządu Spółdzielni oraz innych świadczeń związanych z pracą,
12. podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy takich czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy 2 członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
13. rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu i skarg na jego działalność,
14. podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni oraz uchwał o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
15. uchwalenie regulaminów normujących określone dziedziny działalności Spółdzielni w tym:
  - a) regulaminu Zarządu Spółdzielni,
  - b) regulaminu wynagradzania,
  - c) regulaminu gospodarki finansowej,
  - d) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni oraz ustalania opłat za używanie lokali,
  - e) regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania,
  - f) regulaminu rozliczania zużycia wody zimnej i ciepłej,
  - g) regulaminu porządku domowego,
  - h) regulaminu przeprowadzania przetargów organizowanych przez Spółdzielnię,
  - i) regulaminu najmu i używania lokali, urządzeń i pomieszczeń wspólnych pozostających w zasobach Spółdzielni,
  - j) innych regulaminów stosownie do zaistniałych potrzeb,
16. uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez właściwy organ i nadzór nad wykonywaniem zaleceń po lustracyjnych,
17. wykonywanie innych czynności przewidzianych postanowieniami Statutu.

2. W celu wykonywania swych zadań Rada Nadzorcza może zażądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

### **§ 110**

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności zastępca Przewodniczącego, co najmniej raz na 3 miesiące.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący ustępującej Rady Nadzorczej w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej w terminie do 14 dni po wyborze nowej Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 2 członków Rady Nadzorczej lub wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad.
5. Rada Nadzorcza jest władna do podejmowania uchwał w obecności, co najmniej 3 członków Rady Nadzorczej, a do zmiany wcześniej podjętych uchwał w obecności, co najmniej 4 członków Rady.
6. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów.
7. W przypadku, gdy liczba głosów oddanych za i przeciw uchwale jest jednakowa, o wyniku głosowania decyduje głos Przewodniczącego posiedzenia.

### **§ 111**

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona prezydium Rady Nadzorczej w skład, którego wchodzi: przewodniczący Rady Nadzorczej jego zastępcy i sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie i koordynowanie pracy Rady Nadzorczej.

### **§ 112**

Rada Nadzorcza może powołać ze swego grona komisje stałe lub czasowe.

### **§ 113**

1. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.
2. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym zaproszeni członkowie Zarządu oraz inni goście.

### **§ 114**

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

## **DZIAŁ III. ZARZĄD**

### **§ 115**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z jednego do trzech członków Zarządu, w tym Prezesa.

### **§ 116**

1. Członków Zarządu Spółdzielni wybiera i odwołuje w głosowaniu tajnym Rada Nadzorcza.
2. Rada Nadzorcza ogłasza wybory na członków Zarządu, określając termin wyborów i stawiane kandydatom wymagania.
3. Rada Nadzorcza dokonuje wyboru członków Zarządu spośród kandydatów, którzy spełniają wymagania określone w ogłoszeniu Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust. 2.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. Członek Zarządu może zrzec się pełnionej funkcji członka Zarządu w formie pisemnej rezygnacji.

## § 117

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  1. podejmowanie uchwał w sprawach przyjmowania członków do Spółdzielni z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 Statutu,
  2. sporządzanie projektów planów gospodarczych Spółdzielni,
  3. prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  4. przedkładanie Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia projektów struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  5. sporządzanie projektów sposobu podziału nadwyżki bilansowej lub pokrycia strat.
  6. zgłaszanie do Rady Nadzorczej wniosków o wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków oraz wniosków w sprawie podjęcia uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  7. zawieranie z członkami umów:
    - a) o budowę lokalu,
    - b) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
    - c) o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
    - d) o przeniesienie własności domów lub lokali,
  8. zwoływanie Walnego Zgromadzenia oraz ustalanie proponowanego porządku obrad,
  9. sporządzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  10. udzielanie pełnomocnictw,
  11. nabywanie lub zbywanie środków trwałych, których nabycie lub zbycie nie jest zastrzeżone do decyzji innych organów Spółdzielni,
  12. zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
  13. zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  14. współdziałanie z organami władzy rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
2. Zarząd Spółdzielni w zależności od potrzeb, może zwołać zebranie osób mających tytuły prawne do lokali w danej nieruchomości budynkowej, którego przedmiotem są istotne problemy związane z zarządzaniem tą nieruchomością.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

## **§ 118**

1. W przypadku Zarządu wieloosobowego, Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **§ 119**

Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych za zgodą Rady Nadzorczej.

## **§ 120**

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

## **DZIAŁ IV. PRZEPISY WSPÓLNE DLA ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ**

## **§ 121**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym przypadku członkostwo w Radzie Nadzorczej ulega zawieszeniu.

2. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady zakazu konkurencji określonego w ust. 3 – Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. O uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka rozstrzyga najbliższe Walne Zgromadzenie.

## **X. PRZEPISY KOŃCOWE**

### **§ 122**

Niniejszy Statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „G-JL” w dniu 28.06.2011 r. i wchodzi w życie z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.