

## **I. Postanowienia ogólne**

### § 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę „Pabianicka Spółdzielnia Mieszkaniowa” i zwana jest dalej Spółdzielnią. Dopuszcza się używanie skróconego zapisu nazwy Spółdzielni – PSM.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Pabianice.

### § 1<sup>1</sup>

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie przepisów prawa oraz postanowień niniejszego Statutu i opartych na nich regulaminów.

### § 2

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

### § 3

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

### § 4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie  
- kod PKD 68.32.Z,
  - 2) obsługa nieruchomości na własny rachunek, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek  
- kod PKD 68.10.Z,
  - 3) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek  
- kod PKD 68.10.Z,
  - 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek  
- kod PKD 68.20.Z,
  - 5) działalność związana z kulturą  
- kod PKD 90.04.Z,
  - 6) działalność związana ze sportem  
- kod PKD 93.19.Z,
  - 7) działalność rekreacyjna  
- kod PKD 93.29.Z,
  - 8) zamiana lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży a także pośrednictwo w ich sprzedaży w zasobach Spółdzielni lub niestanowiących własności Spółdzielni  
- kod PKD 68.31.Z.
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
  - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
  - 2) skreślony,
  - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, w tym lokali użytkowych i garaży, a także udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,

- 4) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- 5) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
- 6) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, w tym lokali użytkowych i garaży,
- 7) budowanie lokali użytkowych, garaży w celu przeniesienia na rzecz członków odrębnej własności tych lokali, wynajmowania członkom lub innym osobom lub w celu sprzedaży,
- 8) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

## § 5

Dla realizacji zadań określonych w § 4 Spółdzielnia:

- 1) prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 1<sup>1</sup>) zarządza nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
- 2) prowadzi działalność inwestycyjną,
- 3) może nabywać tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
- 4) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
- 5) prowadzi spółdzielcze biuro pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

## § 6

1. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celów określonych w § 3, a w szczególności:
  - 1) działalność budowlaną i remontową na potrzeby własne i osób trzecich,
  - 2) usługi inwestycyjne, a w tym powiernictwo i nadzór inwestycyjny na potrzeby własne i osób trzecich,
  - 3) działalność gospodarczą w zakresie utrzymania sprawności technicznej instalacji i urządzeń w budynkach własnych i osób trzecich,
  - 4) wynajem lokali i wdzierżawianie terenów.
2. Spółdzielnia może tworzyć organizacje gospodarcze lub przystępować do innych organizacji gospodarczych dla realizacji zadań określonych w ust. 1.
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpienia z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzje w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

## § 6<sup>1</sup>

Spółdzielnia może sprzedawać lokale osobom nie będącym członkami Spółdzielni.

## § 7

Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych budowy lub nabywania budynków w celu sprzedaży znajdujących się w nich lokali jest Walne Zgromadzenie.

## § 7<sup>1</sup>

1. Założenia organizacyjno-finansowe powinny rozstrzygać w szczególności:

- 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanych inwestycji,
  - 2) standard techniczny i funkcyjno-użytkowy budynków i lokali,
  - 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników, kredyt bankowy, inne źródła),
  - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
2. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji oraz ustalania wartości początkowej kosztu budowy lokali uchwała Rada Nadzorcza.

#### § 8

Skreślony.

#### § 9

Skreślony.

## **II. Gospodarka Spółdzielni**

#### § 10

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku gospodarczego.

#### § 11

1. Spółdzielnia tworzy fundusze:
  - 1) fundusz udziałowy – powstały z wpłat udziałów członkowskich dokonywanych do dnia 8 września 2017 r. lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
  - 2) fundusz zasobowy – powstały z wpłat wpisowego przez członków Spółdzielni dokonywanych do dnia 8 września 2017 r. lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
  - 3) fundusz zasobów mieszkaniowych,
  - 4) fundusz wkładów mieszkaniowych,
  - 4<sup>1</sup>) fundusz wkładów budowlanych,
  - 5) fundusz wkładów zaliczkowych, m.in. fundusz na termomodernizację budynków i fundusz na modernizację/wymianę urządzeń dźwigowych,
  - 6) fundusz na spłatę kredytów i odsetek,
  - 7) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
  - 8) fundusze wymagane odrębnymi przepisami, w tym fundusz socjalny i fundusz rezerwowy z aktualizacji wyceny.
2. Inne fundusze mogą być tworzone na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia – w trybie zmiany niniejszego Statutu.
- 2<sup>1</sup>. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
- 2<sup>2</sup>. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
- 2<sup>3</sup>. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie kosztów i przychodów z tytułu opłat, o których mowa w § 98.
- 2<sup>4</sup>. Finansowanie remontów jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo-finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

- 2<sup>5</sup>. Spółdzielnia prowadzi ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości w kolejnych latach.
- 2<sup>6</sup>. W przypadku powstania wspólnoty mieszkaniowej w danej nieruchomości, zgodnie z art. 24<sup>1</sup> ust. 1 lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia dokonuje w ciągu 3 miesięcy rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego tej nieruchomości z właścicielami lokali, z tym że:
- 1) w przypadku nadpłaty rozumianej jako różnica między kwotą wniesioną przez właściciela lokalu, a kwotą stanowiącą sumę nakładów poniesionych przez Spółdzielnię, Spółdzielnia zobowiązana jest do jej zwrotu – w ciągu 90 dni od sporządzenia rozliczenia,
  - 2) w przypadku niedopłaty właściciel lokalu zobowiązany jest wnieść do Spółdzielni na fundusz remontowy nieruchomości, w której znajdował się jego lokal, środki odpowiadające rzeczywistym wydatkom poniesionym na nieruchomość, a przypadające na jego lokal – w ciągu 90 dni od otrzymania rozliczenia.
- 2<sup>7</sup>. Fundusz wkładów zaliczkowych, m.in. fundusz na termomodernizację budynków i fundusz na modernizację/wymianę urządzeń dźwigowych oraz zaliczki wnoszone przez właścicieli na termomodernizację budynków i modernizację/wymianę urządzeń dźwigowych podlegają ewidencji analitycznej na każdy lokal, nie podlegają waloryzacji, przechodzą na następców prawnych lokali i podlegają zwrotowi tylko w przypadku powstania wspólnoty mieszkaniowej, zgodnie z art. 24<sup>1</sup> ust. 1 lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 2<sup>8</sup>. W przypadku powstania wspólnoty mieszkaniowej w danej nieruchomości, zgodnie z art. 24<sup>1</sup> ust. 1 lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia dokonuje rozliczenia zaliczek wniesionych przez właścicieli lokali oraz wpłat wniesionych na fundusz wkładów zaliczkowych z tytułu termomodernizacji budynków lub modernizacji/wymiany urządzeń dźwigowych, z właścicielami lokali w ciągu 90 dni od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej.
- 2<sup>9</sup>. W przypadku powstania wspólnoty mieszkaniowej, zgodnie z art. 24<sup>1</sup> ust. 1 lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w nieruchomości, w której dokonano termomodernizacji budynków lub modernizacji/wymiany urządzeń dźwigowych, a całość nakładów poniesionych przez Spółdzielnię nie została pokryta przez osoby posiadające tytuły prawne do lokali w budynku, w którym przeprowadzona została inwestycja, osoby te zobowiązane są do uregulowania należności przypadających na przysługujące im lokale z tego tytułu w ciągu 90 dni od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.
  4. Rokiem obrotowym w rozumieniu ustawy o rachunkowości jest rok kalendarzowy.
  - 4<sup>1</sup>. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania zgodnie z obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa Polityka rachunkowości i Zakładowy Plan Kont – zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni.
  5. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.
  6. Nadwyżkę bilansową Spółdzielnia przeznacza na:
    - 1) zwiększenie przychodów z tytułu eksploatacji poszczególnych nieruchomości,

- 2) zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych,
  - 2<sup>1</sup>) zwiększenie funduszu zasobowego,
  - 3) działalność społeczną, oświatową i kulturalną.
7. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy Spółdzielni w następującej kolejności:
    - 1) fundusz zasobowy,
    - 2) fundusz udziałowy,
    - 3) fundusz zasobów mieszkaniowych,
    - 4) fundusz wkładów mieszkaniowych i fundusz wkładów budowlanych,
    - 5) fundusz wkładów zaliczkowych,
    - 6) fundusz na spłatę kredytów i odsetek,
    - 7) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.
  8. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniom pod względem rzetelności i prawidłowości oraz ogłaszaniu według zasad określonych w ustawie o rachunkowości i ustawie Prawo spółdzielcze.
  9. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w statucie obowiązują odrębne przepisy.
  10. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym wyklada się w lokalu Spółdzielni na co najmniej 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
  11. Rada Nadzorcza może określić, w miarę potrzeb, w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki.
  12. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych i modernizacyjnych/ wymiany urządzeń na nieruchomościach ewidencyjnych Spółdzielni jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Radę Nadzorczą. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji lub modernizacji/wymiany urządzeń powinny rozstrzygać w szczególności: rodzaj inwestycji lub zakres robót, źródła finansowania inwestycji lub modernizacji/wymiany urządzeń, zasady obciążania właścicieli lokali wyodrębnionych poniesionymi nakładami, zasady obciążania obowiązkiem uzupełniania wkładu mieszkaniowego lub budowlanego o wartość poniesionych nakładów przypadających na lokal dla spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych i własnościowych praw do lokali, zasady pokrywania nakładów dotyczących lokali stanowiących mienie Spółdzielni.

### **III. Organy Spółdzielni**

#### § 11<sup>1</sup>

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

5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

A. Walne Zgromadzenie

§ 11<sup>2</sup>

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, gdy liczba członków Spółdzielni przekroczyła 500.
3. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia, z tym że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
4. Skreślony.

§ 11<sup>3</sup>

1. Osoby fizyczne będące członkami Spółdzielni mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności, zawierać w szczególności imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka Spółdzielni, być zaopatrzone czytelnym podpisem mocodawcy i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
2. Członek lub jego pełnomocnik może uczestniczyć i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Zasada ta dotyczy również członków posiadających prawa do kilku lokali w różnych nieruchomościach. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu mogą być obecni na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia i zabierać na nich głos. Prawo to mają również prawnicy obsługujący Walne Zgromadzenie i pracownicy obsługujący Walne Zgromadzenie.
3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu poprzez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany do Rady Nadzorczej i do Rady Osiedla.
4. Osoby fizyczne będące członkami Spółdzielni nie mające zdolności do czynności prawnych lub z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu poprzez swojego przedstawiciela ustawowego.
5. Pełnomocnik lub przedstawiciel ustawowy osoby fizycznej będącej członkiem Spółdzielni nie może zastępować członka Spółdzielni w trakcie prezentacji, o której mowa w § 11<sup>17</sup> ust. 7 Statutu, w wyborach do Rady Nadzorczej i do Rady Osiedla oraz nie może być wybierany do Rady Nadzorczej i do Rady Osiedla.

§ 11<sup>4</sup>

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno-kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu – dla każdego z członków odrębnie,

- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej (zysku netto) lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
- 9) uchwalanie zmian statutu,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku rewizyjnego lub wystąpienia z niego oraz upoważnienia Zarządu do podjęcia działań w tym zakresie,
- 11) upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
- 12) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia lub przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich bądź zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji,
- 14) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 15) decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz o zasadach gospodarki finansowej tych osiedli,
- 16) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej oraz członków Rady Osiedla,
- 17) zatwierdzanie zasad organizacyjnych i zasad finansowania budowy budynków w celu sprzedaży wybudowanych w nich lokali,
- 18) zatwierdzenie zasad nabywania przez Spółdzielnię budynków w celu sprzedaży znajdujących się w nich lokali.

#### § 11<sup>5</sup>

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest zobowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) 1/5 ogólnej liczby członków Spółdzielni według stanu na dzień 31 grudnia roku poprzedniego.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej na 15 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
7. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

8. W przypadku podjęcia przez Radę Nadzorczą uchwały o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności z przyczyn wskazanych w art. 56 § 3 ustawy Prawo spółdzielcze, najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka.

#### § 11<sup>6</sup>

1. Członkowie Spółdzielni powiadamiani są co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia o porządku obrad Walnego Zgromadzenia, o czasie i miejscu tej części Walnego Zgromadzenia, w której uczestniczą oraz o czasie pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
2. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadomieni są na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części:
  - 1) Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
  - 2) Krajowa Rada Spółdzielcza.
3. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce i porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
4. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej lub o wyborze członków Rady Osiedla, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej lub członków Rady Osiedla w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
5. Zawiadomienie na piśmie, o którym mowa w ust. 2, polega na umieszczeniu zawiadomień na tablicach ogłoszeniowych znajdujących się w budynkach wchodzących w skład zasobów Spółdzielni, na tablicach ogłoszeniowych znajdujących się w siedzibach poszczególnych administracji i w siedzibie Spółdzielni, a także poprzez zamieszczenie zawiadomień na witrynie internetowej Spółdzielni. Zawiadomienia dla członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali lub prawo odrębnej własności lokalu składane są również do oddawczych skrzynek pocztowych (tzw. euroskrzynek) członków Spółdzielni w poszczególnych budynkach, z której to czynności spisywany jest protokół. W przypadku wskazania przez członka Spółdzielni innego adresu do korespondencji, zawiadomienie wysyła się listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru na ten adres.

#### § 11<sup>7</sup>

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać:
  - Zarząd,
  - Rada Nadzorcza,
  - członkowie Spółdzielni.Projekty uchwał w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane do wglądu w siedzibie Spółdzielni na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszany przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.



4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłaszanych przez członków Spółdzielni.
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza na tablicach ogłoszeniowych znajdujących się w częściach wspólnych budynków wchodzących w skład zasobów Spółdzielni, na tablicach ogłoszeniowych znajdujących się w siedzibach poszczególnych administracji i w siedzibie Spółdzielni, a także poprzez zamieszczenie uzupełnionego porządku obrad na witrynie internetowej Spółdzielni.

#### § 11<sup>8</sup>

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 11<sup>6</sup> lub § 11<sup>7</sup> ust. 5 Statutu.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia. W sprawach likwidacji Spółdzielni oraz przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła więcej niż połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
3. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie. Wybory i odwołanie członków Rady Nadzorczej i Rady Osiedla oraz wybory delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona odbywają się w głosowaniu tajnym.
4. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
5. Warunek, o którym mowa w ust. 4 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie doszło do skutku z przyczyn wymienionych w § 11<sup>13</sup> ust. 5 Statutu lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
6. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów, z zastrzeżeniem ust. 7.
7. Większość kwalifikowana wymagana jest:
  - a) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
  - b) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
  - c) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
  - d) 3/4 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.
8. Skreślony.

#### § 11<sup>9</sup>

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia, spośród członków Spółdzielni przypisanych do danej części Walnego Zgromadzenia, wybierane jest zwykłą większością głosów odrębne 4 osobowe prezydium, które ze swego grona wybiera przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego, sekretarza i asesora.

#### § 11<sup>10</sup>

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia, spośród członków Spółdzielni przypisanych do danej części Walnego Zgromadzenia, wybierane są zwykłą większością głosów, następujące komisje:

- 1) Komisja mandatowo-skrutacyjna w składzie co najmniej 4 osób,
  - 2) Komisja wnioskowa w składzie co najmniej 3 osób,
  - 3) inne komisje w miarę potrzeb w składzie osobowym ustalonym decyzją danej części Walnego Zgromadzenia przed przystąpieniem do ich wyborów.
2. Do zadań Komisji mandatowo-skrutacyjnej należy:
    - a) sprawdzenie list obecności i ważności wydanych mandatów,
    - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania uchwał,
    - c) wykonywanie wszystkich czynności związanych z obsługą głosowania jawnego i tajnego – liczenie oddanych głosów (za przyjęciem uchwały lub wniosku, przeciw ich przyjęciu oraz osób wstrzymujących się od głosowania w danej sprawie),
    - d) przekazywanie wyników głosowań jawnych przewodniczącemu danej części Walnego Zgromadzenia celem ich odczytywania,
    - e) skreślony,
    - f) sporządzanie protokołów z przebiegu głosowań tajnych, których wyniki nie są odczytywane.
  3. Do zadań Komisji wnioskowej należy przyjmowanie i uporządkowanie wniosków zgłaszanych na piśmie lub ustnie w trakcie obrad danej części Walnego Zgromadzenia i przekazanie ich przewodniczącemu danej części Walnego Zgromadzenia celem ich odczytania.
  4. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
  5. Każda Komisja sporządza protokół z przeprowadzonych czynności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
  6. Przewodniczący Komisji lub ich sekretarze odczytują na danej części Walnego Zgromadzenia protokoły z czynności Komisji.
  7. Protokoły Komisji przekazywane są do Prezydium danej części Walnego Zgromadzenia.
  8. Protokoły z wynikami głosowań tajnych z każdej części Walnego Zgromadzenia Komisja Mandatowo-Skrutacyjna danej części Walnego Zgromadzenia zamyka w oddzielnych kopertach i załącza do protokołu. Otwarcie kopert w celu ustalenia ostatecznych wyników głosowań tajnych w sprawach objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia dokonuje Kolegium, o którym mowa w § 11<sup>14</sup> ust. 5 Statutu w obecności notariusza, który sprawdza i potwierdza nienaruszalność kopert. Z posiedzenia Kolegium – w części dotyczącej głosowań tajnych – notariusz sporządza w formie aktu notarialnego protokół stanowiący integralną część protokołu z posiedzenia Kolegium Walnego Zgromadzenia z podsumowania wyników głosowań, w tym głosowań tajnych, przeprowadzonych na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.

#### § 11<sup>11</sup>

1. Po przedstawieniu przez referenta każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję udzielając głosu według kolejności zgłoszeń. Członkowie Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawiciele Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, a także prawnicy obsługujący Walne Zgromadzenie i pracownicy obsługujący Walne Zgromadzenie, mają prawo zabierania głosu poza kolejnością.
2. Dopuszcza się możliwość prowadzenia dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut. Za zgodą większości członków obecnych na danej części Walnego Zgromadzenia czas ten może być przedłużony.
4. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony

- na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący odbiera mu głos.
5. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
  6. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
    - a) sposobu głosowania,
    - b) głosowania bez dyskusji,
    - c) przerwania dyskusji i zamknięcia listy mówców,
    - d) ograniczenia czasu przemówień,
    - e) zakończenia dyskusji,
    - f) zarządzenia przerwy,
    - g) kolejności i sposobu przyjmowania wniosków,
    - h) przeliczenia głosów.
  7. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” wnioskiem i jeden „przeciw” wnioskowi.
  8. Wnioski w sprawach formalnych przyjmowane są w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.

#### § 11<sup>12</sup>

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski „dalej idące” są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest wniosek, którego przyjęcie przesądza o braku celowości głosowania wniosków pozostałych.
3. Każda uchwała poddana pod głosowanie na danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

#### § 11<sup>13</sup>

1. Skreślony.
2. Skreślony.
3. Skreślony.
4. W przypadku, gdy zebranie danej części Walnego Zgromadzenia zakończyło obrady mimo nie wyczerpania porządku obrad, Zarząd nie ma obowiązku ponownego zwoływania danej części Walnego Zgromadzenia.
5. Jeżeli niska frekwencja członków uczestniczących w zebraniu danej części Walnego Zgromadzenia uniemożliwia przeprowadzenie wyboru prezydium i Komisji wymaganych Statutem, wtedy należy uznać, że zebranie tej części Walnego Zgromadzenia nie doszło do skutku, z tym, że:
  - 1) w przypadku, kiedy nie można przeprowadzić wyboru Prezydium, to o nie dojściu do skutku Zebrania stwierdza otwierający Zebranie,
  - 2) w przypadku, kiedy nie można wybrać wymaganych Statutem komisji zebrania, to o nie dojściu do skutku Zebrania stwierdza Prezydium danej części Walnego Zgromadzenia.
6. Jeżeli wystąpią przypadki przedstawione w ust. 5 Zarząd nie ma obowiązku ponownego zwołania zebrania danej części Walnego Zgromadzenia.

#### § 11<sup>14</sup>

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz danej części Walnego Zgromadzenia.
2. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w Walnym Zgromadzeniu będą powiadomieni przed przystąpieniem do realizacji porządku obrad. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia utrwała się tylko dla potrzeb sporządzenia protokołu pisemnego z obrad Walnego Zgromadzenia. Po sporządzeniu pisemnego protokołu, zapisy utrwalające przebieg obrad Walnego Zgromadzenia przy pomocy dźwięku i obrazu są protokolarnie niszczone w ciągu 3 dni od daty sporządzenia protokołu z obrad Walnego Zgromadzenia.
3. Protokoły każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują okresu dłuższego.
5. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium, w skład którego wchodzi przewodniczący i zastępcy przewodniczących poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
- 5<sup>1</sup>. Protokół, o którym mowa w ust. 5, winien być sporządzony w ciągu 15 dni od zakończenia Kolegium.
6. Kolegium może podjąć obrady jedynie przy obecności co najmniej połowy osób wchodzących w skład Kolegium.

#### § 11<sup>15</sup>

Z zastrzeżeniem § 11<sup>13</sup> ust. 4 i 5 Uchwałę Walnego Zgromadzenia uważa się za podjętą, jeżeli była objęta porządkiem obrad, a za przyjęciem uchwały opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

#### § 11<sup>16</sup>

1. Po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Zarząd zwołuje Kolegium, o którym mowa w § 11<sup>14</sup> ust. 5, w terminie 30 dni, powiadamiając na piśmie członków Kolegium o czasie i miejscu zebrania co najmniej na 14 dni przed jego terminem.
2. Kolegium na podstawie protokołów ze wszystkich części Walnego Zgromadzenia dokonuje czynności technicznych zliczenia głosów i ustala, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte, a w przypadku wyborów do Rady Nadzorczej, Rady Osiedla lub wyborów delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona – ustala kto został wybrany do Rady Nadzorczej, Rady Osiedla lub jako delegat.
3. Pracą Kolegium kieruje wybrany spośród jego składu przewodniczący i sekretarz. Protokół z obrad Kolegium podpisują wszyscy jego członkowie uczestniczący w posiedzeniu Kolegium. Protokół ten stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

#### § 11<sup>17</sup>

1. Do Rady Nadzorczej i Rady Osiedla mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, które są pełnomocnikami osób prawnych będących członkami Spółdzielni.

2. Do Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, które w myśl obowiązujących przepisów ustawowych nie mogą być do niej wybierane.
3. Wybory członków Rady Nadzorczej, Rady Osiedla, delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona odbywają się w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie i spełniają warunki wymagane przepisami prawa i Statutu.
4. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają wyłącznie członkowie Spółdzielni na piśmie w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. W zgłoszeniu należy podać:
  - imię i nazwisko kandydata, adres lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego posiada tytuł prawny oraz numer telefonu kontaktowego,
  - imię, nazwisko członka zgłaszającego, adres lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego posiada tytuł prawny oraz numer telefonu kontaktowego.
- 4<sup>1</sup>. Do Rady Nadzorczej nie mogą być wybierani członkowie Spółdzielni, którzy:
  - prowadzą działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni,
  - pozostają w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
  - zalegają z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych.
5. Do zgłoszenia, o którym mowa w ust. 4, zgłaszający załącza złożone na piśmie oświadczenie kandydata na członka Rady Nadzorczej wyrażające zgodę na kandydowanie, w którym winien:
  - 1) podać imię, nazwisko, adres lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego posiada tytuł prawny, adres zamieszkania oraz numer telefonu kontaktowego,
  - 2) oświadczyć, że:
    - nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
    - nie pozostaje w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
    - nie zalega z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,jeśli takie zdarzenia nie mają miejsca w jego przypadku.
6. Zarząd sporządza w kolejności alfabetycznej, listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie i spełniają warunki ustawowe i statutowe członkostwa w Radzie Nadzorczej. Lista ta jest przekazywana do Prezydium każdej części Walnego Zgromadzenia i poddawana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
7. Przed głosowaniem Prezydium każdej części Walnego Zgromadzenia odczytuje imię i nazwisko osoby zgłaszającej kandydata do Rady Nadzorczej oraz imię i nazwisko kandydata na członka Rady Nadzorczej. Kandydaci na członków do Rady Nadzorczej dokonują swojej prezentacji na tych częściach Walnego Zgromadzenia, w których uprawnieni są uczestniczyć, a na pozostałych częściach Walnego Zgromadzenia Prezydium odczytuje ich oświadczenia, o których mowa w ust. 5.
8. Członkowie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.

#### § 11<sup>18</sup>

1. Przed przystąpieniem do wyborów przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia odczytuje listę zgłoszonych kandydatów. Nazwiska i imiona kandydatów są umieszczane na liście w kolejności alfabetycznej.
2. Głosowanie w wyborach do Rady Nadzorczej odbywa się w ten sposób, że:
  - 1) wybory przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczane nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej,

- 2) głosujący skreślają na karcie wyborczej nazwiska i imiona tych osób, na które nie oddają swojego głosu,
  - 3) głos jest nieważny, gdy:
    - a) na karcie wyborczej dopisane są dodatkowe nazwiska,
    - b) karta wyborcza jest przekreślona,
    - c) ilość nie skreślonych nazwisk na złożonej do urny karcie wyborczej jest większa od liczby określającej ilość mandatów w Radzie Nadzorczej,
  - 4) liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna i sporządza protokół, nie odczytując wyników głosowania tajnego przewodniczący lub sekretarz Komisji przekazuje protokół do Prezydium i informuje, ile osób wzięło udział w głosowaniu, ile oddano głosów ważnych i ile nieważnych,
  - 5) za osoby wybrane do Rady Nadzorczej uważa się tych kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów, przy czym ilość wybranych osób powinna odpowiadać liczbie mandatów w Radzie Nadzorczej.
3. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów mandat w Radzie Nadzorczej zostaje nie obsadzony jedynie wówczas, gdyby spowodowało to przekroczenie liczby osób, która w myśl Statutu może być wybrana do Rady Nadzorczej. Wybory na nie obsadzony mandat członka Rady przeprowadza się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

#### § 11<sup>19</sup>

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić wyłącznie w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, o ile w porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia, podanym członkom do wiadomości w trybie § 11<sup>6</sup> lub § 11<sup>7</sup> ust. 5 Statutu, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

#### § 11<sup>20</sup>

Postanowienia § 11<sup>17</sup> ust. 4-8 i § 11<sup>18</sup> Statutu mają zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

#### § 11<sup>21</sup>

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 z dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu zgodnie z przepisami art. 42 ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze.

#### § 11<sup>22</sup>

Skreślony.

## § 12

Skreślony.

Podrozdział A, § 13-21 Skreślone.

Podrozdział D, § 21<sup>1</sup>-21<sup>3</sup> Skreślone.

## B. Rada Nadzorcza

### § 22

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

### § 23

1. Rada Nadzorcza składa się z od 15 do 18 członków. Walne Zgromadzenie wyborcze dokonuje wyboru 18 członków Rady Nadzorczej.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, to do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni wskazana przez osobę prawną.
3. Członek Rady Nadzorczej nie może wykonywać płatnych usług na rzecz Spółdzielni na podstawie umów cywilnoprawnych. Dotyczy to również małżonka członka Rady Nadzorczej oraz jego zstępnych i wstępnych.
4. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.

### § 24

Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.

### § 25

Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do zakończenia Walnego Zgromadzenia, które dokonało wyboru Rady na następną kadencję.

### § 26

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu,
  - 2) zrzeczenia się mandatu,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
2. Po wygaśnięciu mandatu jednego lub kilku członków, Rada Nadzorcza wykonuje swoje zadania w składzie pomniejszonym, nie mniejszym niż 15 osób, do końca swojej kadencji i nie jest koniecznym dokonanie jej wyboru uzupełniającego. W przypadku zmniejszenia składu Rady Nadzorczej poniżej 15 osób, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru uzupełniającego do 15 osób, do końca kadencji Rady Nadzorczej.

### § 27

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych, planów rzeczowo-finansowych inwestycji i programów działalności społecznej i kulturalnej,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:

- a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
- b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
- c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
- 3) podejmowania uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 9) uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 9<sup>1</sup>) uchwalanie regulaminów komisji Rady Nadzorczej,
- 10) uchwalanie zasad rozliczania kosztów inwestycji, w tym termomodernizacji budynków i modernizacji/wymiany urządzeń dźwigowych,
- 11) skreślony,
- 12) skreślony,
- 13) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
- 14) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za używanie lokali,
- 14<sup>1</sup>) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy wody, wnoszenia opłat za zużycie zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzania ścieków w zasobach Spółdzielni,
- 14<sup>2</sup>) uchwalanie regulaminu tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego,
- 15) uchwalanie zasad rozliczeń finansowych z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- 15<sup>1</sup>) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
- 15<sup>2</sup>) uchwalanie regulaminów rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
- 15<sup>3</sup>) uchwalanie regulaminów zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
- 15<sup>4</sup>) uchwalanie regulaminów wynajmowania lokali spółdzielczych,
- 16) ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
- 17) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i pozostałych członków Zarządu,
- 17<sup>1</sup>) wybór delegata na Kongres Spółdzielczości,
- 18) ustalanie liczby członków poszczególnych Rad Osiedli,
- 19) uchwalanie regulaminu Rad Osiedli i koordynowanie działalności nadzorczo-kontrolnej Rad Osiedli,
- 20) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu i rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,



- 21) uchylanie uchwał rad osiedli, o ile są one niezgodne z przepisami prawa, Statutu, uchwałami Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
  - 22) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie /§ 11<sup>5</sup> ust. 5/,
  - 23) skreślony,
  - 24) uchwalanie regulaminu ustanawiania praw do lokali, najmu i zamiany mieszkań,
  - 24<sup>1</sup>) uchwalanie regulaminu wyboru nabywcy prawa własności nieruchomości gruntowej lub użytkownika wieczystego, a także dzierżawcy i najemcy nieruchomości gruntowych,
  - 24<sup>2</sup>) uchwalanie regulaminu windykacyjnego,
  - 25) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń z członkami zwalnającymi lokale,
  - 26) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
  - 27) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego zgodnie z ustawą o rachunkowości,
  - 28) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelakich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
  3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu, jeżeli umieszczono taki punkt w porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
  4. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.

#### § 28

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej, w terminie 10 dni, od dnia przekazania Zarządowi wyników wyborów członków Rady Nadzorczej przez Kolegium, o którym mowa w § 11<sup>14</sup> ust. 5 Statutu.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego co najmniej raz na kwartał.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na pisemny wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu, w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

#### § 29

1. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inni zaproszeni goście.
2. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem Rady lub ustalonym w sposób określony w ust. 3.
3. Rada Nadzorcza przed rozpoczęciem posiedzenia może uzupełnić porządek obrad podany do wiadomości członkom Rady w sposób określony w ust. 2, o dodatkowe sprawy, o ile w drodze głosowania przeprowadzonego przed przystąpieniem do realizacji w/w porządku obrad, za wnioskiem w tej sprawie opowie się większość członków Rady uczestniczących w posiedzeniu.

4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady określonego w § 23 ust. 1.

#### § 30

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

#### § 31

Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną i Komisję Techniczną oraz może powołać Komisję Społeczno-Wychowawczą i inne komisje stałe lub czasowe w miarę potrzeb.

#### § 31<sup>1</sup>

1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach w wysokości:
  - 1) przewodniczący 30% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
  - 2) zastępca przewodniczącego i sekretarz 25% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
  - 3) pozostali członkowie 20% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału, bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka organu w każdym posiedzeniu w danym miesiącu, chyba że nieobecność członka jest usprawiedliwiona w formie pisemnej najpóźniej w dniu posiedzenia Rady Nadzorczej.
3. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie Rady Nadzorczej nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 członkom Rady Nadzorczej nie przysługuje.

#### § 32

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

#### C. Zarząd

#### § 33

1. Zarząd składa się z od 2 do 3 osób, w tym prezesa i członków Zarządu, przy czym co najmniej jeden członek Zarządu musi posiadać licencję zarządcy nieruchomości bądź świadectwo kompetencji zawodowych „Dyplomowany Zarządca Nieruchomości”.
2. Skreślony.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. Odwołanie członka Zarządu przez Radę Nadzorczą wymaga pisemnego uzasadnienia.

## § 34

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz ustanawiania praw do lokali spółdzielczych,
  - 1<sup>1</sup>) zawieranie umów o budowę lokali, najmu lokali oraz dzierżawy gruntów,
  - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
  - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 4) skreślony,
  - 5) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
  - 6) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 7) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 8) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 9) udzielanie pełnomocnictw,
  - 10) współdziałanie z organami władzy i administracji państwowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

## § 35

1. Zarząd Spółdzielni, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, może powołać na stanowisko kierownika (jego zastępcy), bieżącej działalności gospodarczej, jednego z członków Zarządu lub inną osobę. Osoba kierująca bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu Pracy.
- 1<sup>1</sup>. Udzielanie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu z wyłączeniem spraw wymienionych w § 34 ust. 2 pkt 1, 1<sup>1</sup>, 2, 6, 7, 8 i 9.
3. Postanowienia ust. 1 i 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

## § 36

1. 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.

## § 37

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i jedna osoba przez zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).

2. Oświadczenie, o którym mowa w ust.1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu Spółdzielni lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

#### § 38

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

Podrozdział D, § 39-41 Skreślone.

#### D. Rady Osiedli

#### § 42

1. Rada Osiedla składa się z od 8 do 12 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie na okres 3 lat spośród członków Spółdzielni należących do danego osiedla.
2. Rada Nadzorcza ustala liczbę członków poszczególnych Rad Osiedli.
3. Kadencja Rady Osiedla trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Osiedla została wybrana, do zakończenia Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rad Osiedli na następną kadencję.
4. Postanowienia § 11<sup>17</sup> ust. 4-8, § 11<sup>18</sup> i § 23 ust. 3 Statutu mają zastosowanie przy wyborach członków Rad Osiedli.

#### § 43

1. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek rezygnacji z członkostwa w Radzie Osiedla, ustania członkostwa w Spółdzielni lub zamiany mieszkania na mieszkanie położone na terenie innego osiedla. Ponadto członek Rady Osiedla może być odwołany przez Walne Zgromadzenie przed upływem okresu na jaki został wybrany, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, podanym członkom do wiadomości w trybie § 11<sup>6</sup> lub § 11<sup>7</sup> ust. 5 Statutu, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Osiedla.
3. Odwołanie członka Rady Osiedla następuje zwykłą większością głosów.
4. Po wygaśnięciu mandatu jednego lub kilku członków, Rada Osiedla wykonuje swoje zadania w składzie pomniejszonym, nie mniejszym niż 8 osób, do końca swojej kadencji i nie jest koniecznym dokonanie jej wyboru uzupełniającego. W przypadku zmniejszenia składu Rady Osiedla poniżej 8 osób, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru uzupełniającego do 8 osób, do końca kadencji Rady Osiedla.

#### § 44

1. Do zakresu działania Rady Osiedla, w osiedlu nie wyodrębnionym pod względem organizacyjnym i gospodarczym, należy:
  - 1) współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorcą przy ustalaniu planów gospodarczych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności społeczno-kulturalnej dotyczącej osiedla,
  - 2) współdziałanie z Radą Nadzorcą w sprawach dotyczących osiedla,

- 3) wytyczanie kierunków i koordynowanie działalności społeczno-kulturalnej na terenie osiedla,
- 4) zgłaszanie wniosków dotyczących utworzenia na terenie osiedla placówek gospodarczych i socjalnych,
- 5) organizowanie czynów społecznych w celu podniesienia estetyki osiedla i poprawy warunków bytowych mieszkańców,
- 6) organizowanie we własnym zakresie pomocy i opieki mieszkańcom osiedla,
- 7) krzewienie kultury współżycia społecznego i propagowanie poszanowania mienia społecznego, organizowanie rozjemstwa,
- 8) opiniowanie wniosków zgłoszonych przez członków i skarg na działalność administracji osiedla,
- 9) rozpatrywanie innych spraw związanych z działalnością osiedla,
- 10) opiniowanie kandydatów na kierownika administracji osiedla i jego zastępców oraz stawianie wniosków w sprawie odwołania poszczególnych członków kierownictwa administracji osiedla,
- 11) prowadzenie rozmów z osobami zadłużonymi wobec Spółdzielni, wskazanymi przez Zarząd, posiadającymi lokale mieszkalne na terenie działania Rady Osiedla i przekazywanie pisemnych informacji do Rady Nadzorczej o wynikach prowadzonych rozmów.

#### § 44<sup>1</sup>

1. Pierwsze posiedzenia Rad Osiedli, w celu ich ukonstytuowania się, zwołuje Zarząd, w terminie 14 dni, od dnia przekazania Zarządowi wyników wyborów członków Rady Osiedla przez Kolegium, o którym mowa w § 11<sup>14</sup> ust. 5 Statutu, a każde następne nie później niż na co najmniej 7 dni przed terminem posiedzenia.
2. Posiedzenia Rady Osiedla zwołuje przewodniczący Rady Osiedla lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego co najmniej raz na kwartał.

#### § 44<sup>2</sup>

1. Członkowie Rad Osiedli otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach w wysokości:
  - 1) Przewodniczący Rad Osiedli - 20% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
  - 2) pozostali członkowie Rad Osiedli – 15% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka organu w każdym posiedzeniu w danym miesiącu, chyba że nieobecność członka jest usprawiedliwiona w formie pisemnej najpóźniej w dniu posiedzenia Rady Osiedla.
3. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie Rady Osiedla nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 członkom Rady Osiedla nie przysługuje.

#### § 45

Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania oraz sposób podejmowania uchwał i inne sprawy organizacyjne Rady Osiedla określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **IV. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze**

##### § 46

1. Od uchwał Zarządu w sprawach pomiędzy członkiem a Spółdzielnią podjętych w pierwszej instancji oraz decyzji w sprawach wniosków i skarg skierowanych do Zarządu członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania uchwały bądź zawiadomienia o podjętej decyzji. Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej.
- 1<sup>1</sup>. Uchwała Rady Nadzorczej, podjęta w trybie odwoławczym, jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
- 1<sup>2</sup>. Od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem zebrania.
- 1<sup>3</sup>. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.
- 1<sup>4</sup>. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym w ust. 1 i 1<sup>2</sup> terminie, decyzja Zarządu lub Rady Nadzorczej podjęta w pierwszej instancji staje się ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
- 1<sup>5</sup>. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członka swoich praw na drodze sądowej.
2. Wnioski i skargi 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 14 dni od daty rozpatrzenia.
3. Skreślony.

##### § 47

1. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały (decyzji) wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
2. Skreślony.
3. Skreślony.

##### § 48

1. Skreślony.
2. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie ostatecznego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
- 2<sup>1</sup>. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
3. Jeżeli uchybienie terminu nastąpiło z przyczyn leżących po stronie organów Spółdzielni odwołania członków w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym będą rozpatrzone niezależnie od upływu w/w terminów.
4. Skreślony.

5. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
6. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

## **V. Członkowie, ich prawa i obowiązki**

### § 49

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności” lub
  - 5) będąca założycielem Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu oraz złożyła deklarację członkowską. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
5. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, garażu wolnostojącego lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
6. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2) nabycia ekspektatywy własności,
  - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
  - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
  - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ww. ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,
  - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ww. ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie

spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,

- 7) wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami Spółdzielni.
7. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

#### § 50

Skreślony.

#### § 51

Skreślony.

#### § 52

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, jest złożenie przez nią podpisanej deklaracji zawierającej: imię i nazwisko, adres zamieszkania, datę i miejsce urodzenia, numer PESEL, imiona rodziców, a jeżeli do Spółdzielni przystępuje osoba prawna jej nazwę, siedzibę i numer NIP. Deklaracja zawierać ma również dane kontaktowe: numer telefonu, adres poczty elektronicznej oraz adres korespondencyjny. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. Skreślony.
3. Osoba przystępująca do Spółdzielni w związku z nabyciem lokalu stanowiącego odrębną własność w budynku będącym współwłasnością Spółdzielni jednocześnie z deklaracją powinna okazać się umową o nabyciu prawa do tego lokalu zawartą w formie aktu notarialnego.
4. Skreślony.

#### § 53

1. Osobę, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, w poczet członków Spółdzielni w trybie i na zasadach określonych w Statucie przyjmuje Zarząd na podstawie deklaracji zawierającej wolę przystąpienia do Spółdzielni oraz po złożeniu dokumentu potwierdzającego tytuł prawny do lokalu.
2. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
3. Skreślony.
4. Skreślony.
5. Skreślony.
6. Skreślony.



7. Skreślony.

§ 54

1. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby będącej właścicielem lokalu i spełniającej warunki określone w § 53 ust. 1 Statutu.
2. Uchwała o przyjęciu w poczet członków osób, o których mowa w ust. 1, powinna być podjęta w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia oświadczenia o wyrażeniu woli przystąpienia do Spółdzielni oraz potwierdzenia tytułu prawnego do lokalu. O uchwale w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały.
3. W razie decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 55

1. Skreślony.
2. Skreślony.
3. Szczegółowe zasady ustanawiania praw do lokali uchwała Rada Nadzorcza.

§ 55<sup>1</sup>

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi:
  - 1) rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska, adres zamieszkania (adres korespondencyjny), datę i miejsce urodzenia, imiona rodziców, numer PESEL (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – ich nazwę, siedzibę i numer NIP), wysokość udziałów wniesionych do dnia 8 września 2017 r., wysokość wniesionych wkładów, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków bądź powstania członkostwa, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania,
  - 2) rejestr osób zadłużonych wobec Spółdzielni, w tym zadłużonych z tytułu nie wnoszenia w terminie określonym w § 100 ust. 1 Statutu opłat wskazanych w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Rejestr ten zawiera w przypadku osób fizycznych ich: imię i nazwisko, adres zamieszkania (adres korespondencyjny), datę i miejsce urodzenia, imiona rodziców, numer PESEL, a w przypadku osób prawnych ich: nazwę, siedzibę i numer NIP.
2. Rejestr osób wskazanych w § 55<sup>1</sup> ust. 1 pkt 2 może być udostępniony:
  - 1) członkom Spółdzielni,
  - 2) skreśla się,
  - 3) współmałżonkowi osoby posiadającej tytuł prawny do zadłużonego lokalu,
  - 4) sądom powszechnym oraz organom egzekucyjnym w zakresie dotyczącym danej osoby zadłużonej wobec Spółdzielni.

A. Prawa i obowiązki członków

§ 56

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,

- 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 3) prawo udziału w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie – zwołania Walnego Zgromadzenia,
- 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia oraz informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał w sprawach, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia,
- 4<sup>1</sup>) prawo żądania zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw, zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia oraz zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i statucie,
- 4<sup>2</sup>) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
- 5) prawo przeglądania w lokalu Spółdzielni rejestru członków oraz dokumentów wymienionych w punkcie 6 i 6<sup>1</sup>,
- 6) prawo żądania odpisu obowiązującego statutu i regulaminów,
- 6<sup>1</sup>) prawo otrzymania kopii:
  - a) protokołów obrad organów Spółdzielni i uchwał organów Spółdzielni, z wyłączeniem uchwał w sprawach indywidualnych członków i pracowników,
  - b) protokołów lustracji,
  - c) rocznych sprawozdań finansowych,
  - d) innych dokumentów, których kopie Spółdzielnia winna wydać zgodnie z obowiązującymi przepisami, z zastrzeżeniem ust. 5,
- 7) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni,
- 8) prawo do zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia, sprzecznych z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie jej członka,
- 9) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa określonych w § 46 w sposób i w terminie określonym w Statucie,
- 9<sup>1</sup>) prawo do kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej,
- 10) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni na zasadach określonych w regulaminach zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą,
- 11) prawo żądania zawarcia umowy ustanowienia i przeniesienia własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługuje mu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 12) prawo żądania zawarcia umowy ustanowienia i przeniesienia własności lokalu, do którego przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, w tym prawo do garażu,
- 13) prawo do uzyskania odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową o budowę tego lokalu,
- 14) prawo osobistego składania wyjaśnień w sprawach na posiedzeniach organów rozpatrujących jego sprawę wskutek odwołania; z tego prawa członek Spółdzielni może korzystać poprzez swego pełnomocnika, a w przypadku członka Spółdzielni nie

- mającego zdolności do czynności prawnych lub z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych – przez swojego przedstawiciela ustawowego,
- 15) prawo do ujawnienia w księdze wieczystej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
  - 16) prawo rozporządzania swoimi roszczeniami do Spółdzielni o wypłatę udziałów oraz o zwrot wkładów lub wypłatę ich równowartości ze skutecznością od dnia, w którym roszczenia te stały się wymagalne,
  - 17) prawo do uzyskiwania zaświadczeń o stanie i wielkości zajmowanego lokalu,
  - 18) korzystanie z innych praw określonych w ustawie i Statucie.
2. Koszty wydania kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 punkt 6<sup>1</sup> ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
  3. Jeden odpis statutu i odpisy po jednym egzemplarzu regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.
  4. Członek, zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 1 punkt 6<sup>1</sup>, zgłasza Zarządowi na piśmie wykaz dokumentów, których kopie chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 14 dni.
  5. Spółdzielnia może, zgodnie z postanowieniami art. 18 § 3 ustawy Prawo spółdzielcze, odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę.

## § 57

Członek jest obowiązany:

- 1) skreślony,
- 2) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 3) uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, jak również w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, przez terminowe uiszczanie ustalonych opłat z tego tytułu zgodnie z postanowieniami statutu oraz dokonywać wpłat na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- 4) uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni, a w szczególności:
  - a) z tytułu spłaty kredytu i odsetek wynikających m.in. z finansowania prowadzonych przedsięwzięć inwestycyjnych, termomodernizacyjnych i remontowych,
  - b) kosztów poniesionych z tytułu oznaczenia poszczególnych nieruchomości obejmujących budynek lub budynki, w celu ustanowienia odrębnej własności,
- 5) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 6) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
- 7) uczestniczyć w pokrywaniu kosztów zadań inwestycyjnych w części przypadającej na jego lokal,
- 8) niezwłocznie, ale nie później niż w ciągu 3 miesięcy, zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zgłoszonych do Spółdzielni, w szczególności o zmianie adresu korespondencyjnego, pod rygorem pozostawienia w aktach Spółdzielni pism skierowanych do członka ze skutkiem ich doręczenia,
- 9) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego ochronę,
- 10) skreślony,
- 11) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię oraz utrzymywać swój lokal w należytym stanie,

- 12) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z tych urządzeń innym lokatorom,
- 13) niezwłocznie udostępnić lokal w celu przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniu szkody, a także w celu wyposażenia budynku lub innych lokali w dodatkową instalację lub zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia ciepła,
- 14) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego lub doraźnego przeglądu stanu technicznego wyposażenia lokalu,
- 15) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 16) niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię o ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa, a także śmierci współmałżonka, jeżeli prawo do lokalu przysługiwało obojgu małżonkom,
- 17) niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię o zbyciu lub nabyciu własności lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w budynkach będących własnością lub współwłasnością Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- 18) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 19) zawiadomić Spółdzielnię o przeznaczeniu lub wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 20) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 21) skreślony,
- 22) wykonywać inne obowiązki określone w ustawie i Statucie.

## B. Udziały i wkłady

### § 58

Skreślony.

### § 59

1. Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na poczet udziałów.
2. Udział byłego członka wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni.
3. Jeżeli udziały nie zostaną przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni wypłata ich następuje w terminie 3 miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego.
4. Członek Spółdzielni może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały w kwocie przekraczającej ilość udziałów, których zadeklarowania wymagał statut obowiązujący w chwili przyjęcia w poczet członków.

### § 60

1. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczych lokatorskich praw do lokali lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Wkład mieszkaniowy członek obowiązany jest wnieść w całości przed zamieszkaniem w lokalu mieszkalnym. Wkład budowlany członek obowiązany jest wnieść w pełnej wysokości lub w formie zaliczki przed uzyskaniem prawa do lokalu. W razie wpłaty zaliczki pozostała część wkładu budowlanego może być wniesiona w ratach po objęciu

- lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w umowie zawartej ze Spółdzielnią o budowę lokalu.
3. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1 i 2 rozumie się część kosztów inwestycji przypadających na dany lokal.
  4. Jeżeli część kosztów budowy danego lokalu została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu, to członek Spółdzielni zobowiązany jest do spłaty kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
  5. Wnoszenie wkładu budowlanego przez członka może być rozłożone na raty, jeśli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.

## § 61

Skreślony.

## **VI. Prawo do lokalu**

### A. Postanowienia ogólne

## § 62

1. Członkowi Spółdzielni może przysługiwać:
  - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub domu jednorodzinnego,
  - 3) skreślony,
  - 4) prawo odrębnej własności lokalu, domu jednorodzinnego lub udział we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
  - 5) skreślony.
2. Prawa do lokali Spółdzielnia może ustanawiać w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielnia może wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże lub miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

## § 63

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

### B. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

## § 64

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz

- uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
  3. Członkowie Spółdzielni, którzy w dniu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych posiadali przydział lokalu mieszkalnego na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu, zachowują spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
  4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
  5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
  6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
  7. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
  8. Roszczenie, o którym mowa w ust. 7 przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

## § 65

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
  - 2) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) zasady ustalania wysokości kosztów budowy lokalu i wkładu mieszkaniowego:
    - a) wstępnie przy podpisywaniu umowy,
    - b) ostatecznie – po końcowym rozliczeniu inwestycji z bankiem i wykonawcami,
  - 4) postanowienia określające położenie, wielkość lokalu, pomieszczeń przynależnych i termin oddania lokalu,
  - 5) terminy wnoszenia zaliczek na poczet wkładu mieszkaniowego,
  - 6) zobowiązanie Spółdzielni do oddania członkowi lokalu mieszkalnego do używania przez czas nieoznaczony.
  - 7) określenie warunków rozwiązania umowy.
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub Spółdzielnię.

3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w ust. 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie praw do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
4. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego chyba, że strony postanowią inaczej.

#### § 65<sup>1</sup>

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą śmierci członka Spółdzielni oraz w przypadku wskazanym w § 65<sup>2</sup> ust. 1 Statutu.

#### § 65<sup>2</sup>

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych za okres co najmniej 12 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.
2. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
3. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1 i 2, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Skreślony.

#### § 66

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

#### § 67

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

## § 68

1. Skreślony.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
  - 2<sup>1</sup>. Umowy, o których mowa w ust. 2, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
  - 2<sup>2</sup>. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z przyczyn wskazanych w ust. 2, Spółdzielnia zawiadamia osoby uprawnione, o których mowa w ust. 2, o przysługującym im roszczeniu o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz o konsekwencjach wygaśnięcia tego roszczenia.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## § 68<sup>1</sup>

1. Skreślony.
2. Skreślony.
3. Skreślony.
4. Skreślony.

### C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

## § 69

Skreślony.

## § 70

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 49 Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.



## § 71

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

## § 72

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należeć może do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.

## § 73

Skreślony.

## § 74

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 zbywa w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy.

## § 75

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku. Spadkobierca ten jest członkiem Spółdzielni z chwilą otwarcia spadku.

## § 76

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, wówczas mogą oni:
  - 1) dokonać działu spadku stwierdzającego, któremu ze spadkobierców przypadło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu; spadkobierca ten jest członkiem Spółdzielni z chwilą dokonania działu spadku bądź
  - 2) wyznaczyć spośród siebie w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku 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 następuje wyznaczenie pełnomocnika w sądowym postępowaniu nieprocesowym; z wnioskiem w tej sprawie powinni wystąpić do sądu spadkobiercy w terminie piętnastu miesięcy od dnia otwarcia spadku, a po tym terminie z wnioskiem tym może wystąpić do sądu Spółdzielnia.
2. Pełnomocnik (przedstawiciel) wskazany w ust. 1 pkt 2 uprawniony jest do udziału w Walnym Zgromadzeniu, jeżeli spełnione są wymogi przewidziane w § 11<sup>3</sup> Statutu.

## § 76<sup>1</sup>

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 98, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniące korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

## § 77

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

## § 78

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie inna spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.
2. W wypadku nabycia budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową mają zastosowanie przepisy art. 17<sup>18</sup> ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## § 79

Skreślony.

### D. Odrębna własność lokalu

## § 80

Z osobą ubiegającą się o uzyskanie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztu budowy lokalu oraz jego waloryzacji w czasie budowy,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych, a także rodzaju prawa do gruntu, na którym budynek jest (lub będzie) posadowiony,
- 5) terminy i wielkość wpłat dokonywanych na poczet wkładu budowlanego,
- 6) termin ostatecznego rozliczenia kosztów budowy lokalu oraz uzupełnienia wkładu budowlanego bądź zwrotu nadpłaconej kwoty na poczet wkładu budowlanego,
- 7) termin ustanowienia na rzecz osoby uprawnionej odrębnej własności lokalu,
- 8) określenie kosztów związanych z ustanowieniem odrębnej własności, w tym opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej,
- 9) określenie warunków rozwiązania umowy z uwzględnieniem przyczyn określonych w § 83.

## § 81

Koszt budowy lokalu ustala się dwuetapowo:

- 1) wstępnie – przy podpisywaniu umowy o budowę lokalu przez Spółdzielnię z osobą, o której mowa w § 80 Statutu,
- 2) ostatecznie – po końcowym rozliczeniu z wykonawcami i bankiem.

## § 81<sup>1</sup>

Osoba, o której mowa w § 80 Statutu, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i umowie, o której mowa w § 80 Statutu, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal z zastrzeżeniem zapisów § 81 Statutu. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

## § 82

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 80 Statutu, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

## § 83

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 80 Statutu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 80 Statutu, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 80 Statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej w umowie.

## § 84

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 80 Statutu, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 80 Statutu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

## § 85

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

## § 85<sup>1</sup>

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem § 49 Statutu.

## § 86

Skreślony.

## § 86<sup>1</sup>

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

E. Ustanawianie prawa odrębnej własności lokali na rzecz członków, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

## § 87

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przeniesienie własności lokalu na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Skreślony.
3. Skreślony.
4. Członek żądający przeniesienia własności lokalu pokrywa koszty:
  - 1) inwestycji w budynku, w którym znajduje się jego lokal, a które nie były finansowane z funduszu remontowego - w częściach przypadających na ten lokal,
  - 2) skreślony.
  - 3) umowy przeniesienia własności lokalu zawartej w formie aktu notarialnego,
  - 4) założenia księgi wieczystej dla danego lokalu i wpisu do księgi wieczystej,
  - 5) inne związane z przeniesieniem własności lokalu.

## § 88

Skreślony.

## § 89

Należności wyliczone przez Spółdzielnię, o których mowa w § 87 ust. 4 pkt 1 Statutu członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni przed terminem wyznaczonym na podpisanie aktu notarialnego umowy przeniesienia prawa odrębnej własności jego lokalu, albo złożyć w akcie notarialnym oświadczenie, że koszty, o których mowa w § 87 ust. 4 pkt 1 Statutu, spłacane będą na dotychczasowych zasadach łącznie z opłatami za lokal.

## § 89<sup>1</sup>

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 87 Statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych, o których mowa w § 68 ust. 2 Statutu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym wypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

### F. Ustanawianie prawa odrębnej własności lokali na rzecz członków, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

## § 90

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia mieszkaniowa jest zobowiązana zawrzeć z tymi osobami umowę przeniesienia własności lokalu na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

## § 91

Osoby, o których mowa w § 90 Statutu żądające przeniesienia własności lokalu pokrywają koszty:

- 1) inwestycji w budynku, w którym znajduje się lokal, a które nie były finansowane z funduszu remontowego - w częściach przypadających na ten lokal,
- 2) umowy przeniesienia własności lokalu zawartej w formie aktu notarialnego,
- 3) założenia księgi wieczystej dla danego lokalu i wpisu do księgi wieczystej,
- 4) inne związane z przeniesieniem własności lokalu.

## § 91<sup>1</sup>

Osoby, o których mowa w § 90 Statutu, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu obowiązane są wpłacić do Spółdzielni należności wyliczone przez Spółdzielnię, o których mowa w § 91 pkt 1 Statutu, przed terminem wyznaczonym na podpisanie aktu notarialnego umowy przeniesienia prawa odrębnej własności ich lokalu, albo złożyć w akcie notarialnym oświadczenie, że koszty, o których mowa w § 91 pkt 1 Statutu, spłacane będą na dotychczasowych zasadach łącznie z opłatami za lokal.

## § 91<sup>2</sup>

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, o której mowa w § 90 Statutu, którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w art. 17<sup>14</sup> lub 17<sup>15</sup>, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu lub udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

### G. Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych członków

## § 91<sup>3</sup>

Skreślony.

## § 91<sup>4</sup>

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego nie istnieją roszczenia określone w § 68 oraz z zastrzeżeniem § 64 ust. 7 i 8 Statutu, Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w Statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej i zamieszczenie na witrynie internetowej Spółdzielni. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
- 1<sup>1</sup>. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
  - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia ogłasza, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
3. Skreślony.
4. Skreślony.
5. Skreślony.
6. Skreślony.
7. Skreślony.
8. Tryb i zasady przetargu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## H. Zamiana mieszkań

### § 92

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, użytkowych, domów lub garaży między sobą oraz z osobami zajmującymi lokale lub domy nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.
2. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany spółdzielczego lokalu mieszkalnego na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.
3. Zamiana mieszkania między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela najmowanego lokalu.
4. Umowa zamiany lokali mieszkalnych użytkowanych na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz lokali stanowiących odrębną własność wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.

### § 93

1. Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu stosuje się odpowiednio postanowienia statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.
2. Rozliczenia wkładów z tytułu dobrowolnej zamiany lokali dokonują między sobą osoby dokonujące zamiany.

## § 94

1. Prowadzi się ewidencję zamian lokali realizowaną przez Spółdzielnię.
2. Szczegółowe zasady zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten może przewidywać pobieranie od członków, którzy złożyli wnioski o zamianę, jednorazowych opłat w określonej wysokości.

### I. Używanie lokali

## § 95

Tytuł prawny do lokalu uprawnia do używania lokalu przez osobę, która tytuł ten posiada i przez osoby zgłoszone do wspólnego z nią zamieszkiwania.

## § 96

1. Lokal spółdzielczy oraz lokal stanowiący odrębną własność może być używany wyłącznie zgodnie z przeznaczeniem.
2. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym wymaga zgody Zarządu Spółdzielni. Zgoda taka może być udzielona pod warunkiem, iż nie będzie to powodowało uciążliwości dla członków Spółdzielni zamieszkałych w danym budynku.

## § 97

Regulamin porządku domowego i zasady współżycia mieszkańców uchwała Rada Nadzorczą.

### J. Opłaty za używanie lokali

## § 98

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie i spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na zasadach określonych w § 99 i § 100.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych, w tym garaży oraz prawa do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych, wnoszą opłaty, o których mowa w ust. 1.
4. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali lub posiadający udział we współwłasności w garażach wielostanowiskowych są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na zasadach określonych w § 99 i § 100.
5. Właściciele lokali lub posiadający udział we współwłasności w garażach wielostanowiskowych niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć

- w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1, 2, 3, 4 i 5, obejmują m.in. koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w tym części wspólnych i koszty mienia, koszty zarządzania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzania wody), koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków, opłaty na pokrycie kosztów gospodarowania odpadami komunalnymi, koszty utrzymania urządzeń dźwigowych i domofonów, koszty energii elektrycznej, ubezpieczeń rzeczowych i podatków oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
  - 6<sup>1</sup>. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele lokali niebędących członkami Spółdzielni.
  7. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 4 i 5 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Do określenia wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej dla każdego lokalu mają zastosowanie przepisy art. 3 ustawy o własności lokali.
  8. Członkowie Spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
  9. Członek Spółdzielni jest obowiązany do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal, w tym uczestniczyć w spłacie przypadającego na jego lokal zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami.
  10. Najemcy lokali mieszkalnych wnoszą czynsze najmu oraz opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w tym na fundusz remontowy według zasad określonych w umowach najmu.
  11. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są w pierwszej kolejności z przychodów działalności, której lokale te służą.
  12. Spółdzielnia ma prawo żądać odrębnych wpłat na pokrycie kosztów nakładów na inwestycję lub modernizację/wymianę urządzeń dźwigowych oraz na pokrycie kosztów wdrażania ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (np. koszty związane z określeniem nieruchomości odrębnych – ich podział, scalanie, wydzielenie, koszty określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach).
  13. Spółdzielnia ma prawo żądać odrębnych wpłat na pokrycie kosztów wykupu gruntów, przekształcenia wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności gruntów nieruchomości zabudowanych budynkami w obrębie określonej nieruchomości.

#### § 98<sup>1</sup>

Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalania obciążeń członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

#### § 98<sup>2</sup>

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
2. Okres rozliczeniowy dla kosztów dostawy ciepła do lokali określa Rada Nadzorcza.



## § 99

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 98 ust. 1, 2, 3, 4, 5 i 6<sup>1</sup> przewidzianych do poniesienia w danym roku ustala Rada Nadzorcza na podstawie planów kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten powinien zawierać przede wszystkim:
  - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów),
  - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
  - 3) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
  - 4) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokalne mieszkalne, lokale użytkowe),
  - 5) skreślony.

## § 100

1. Opłaty, o których mowa w § 98 Statutu, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca, z zastrzeżeniem, iż wpłaty należności za zużytą zimną i ciepłą wodę oraz odprowadzanie ścieków użytkownicy lokali wyposażonych w wodomierze zobowiązani są dokonywać na podstawie wystawionych faktur, w terminach wskazanych na fakturach.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem przekazania użytkownikowi do dyspozycji lokalu a ustaje ostatniego dnia miesiąca, licząc od dnia opróżnienia lokalu lub zmiany osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu.
3. Za opóźnienie w zapłacie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarząd może zmniejszyć obciążenie odsetkowe, a nawet odstąpić od dochodzenia odsetek.
4. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.
5. Za opłaty, o których mowa w § 98 Statutu, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
6. Opłaty, o których mowa w § 98 Statutu, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.

## § 101

1. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właścicieli niebędących członkami Spółdzielni, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
- 1<sup>1</sup>. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności: energii cieplnej, elektrycznej, gazu, dostawy wody, odprowadzania

- ścieków, wywozu odpadów komunalnych, podatku od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów, ubezpieczenia rzeczowego, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właścicieli niebędących członkami Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
2. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

## § 102

Obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **VII. Rozliczanie wkładów w przypadku wygaśnięcia spółdzielczych praw do lokali**

### A. Rozliczenia z tytułu wkładów mieszkaniowych

## § 103

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 zgodnie z postanowieniami Statutu i obowiązującego w tym zakresie regulaminu Rady Nadzorczej.
- 1<sup>1</sup>. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
2. Skreślony.
3. Rozliczeń z tytułu wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ust. 1, dokonuje się według stanu na dzień opróżnienia lokalu mieszkalnego.
4. Wypłata wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ust. 1 i 1<sup>1</sup>, osobie uprawnionej następuje w terminie 30 dni od daty podpisania aktu notarialnego ustanowienia prawa odrębnej własności do danego lokalu.
- 4<sup>1</sup>. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

- 4<sup>2</sup>. W przypadku, o którym mowa w ust. 4<sup>1</sup>, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
  - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
  - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
- 4<sup>3</sup>. W przypadku, o którym mowa w ust. 4<sup>2</sup> pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
- 4<sup>4</sup>. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 4<sup>1</sup>, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
5. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego lub wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ust. 1 i 1<sup>1</sup>, jest zbywalne i podlega egzekucji.
6. Skreślony.

#### § 104

Skreślony.

#### § 105

1. W razie ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia zwraca byłemu członkowi wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część zgodnie z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W wypadku wygaśnięcia roszczeń o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o budowę lokalu lub braku uprawnionych osób bliskich w wypadku, o którym mowa w ust. 1 Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część zgodnie z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zgodnie z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 3 w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.
5. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie członka Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 3 w terminie 30 dni od dokonania wpłaty przez innego członka, z którym Spółdzielnia zawarła umowę o budowę tego lokalu.

## § 106

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

## § 107

Skreślony.

### B. Rozliczenia z tytułu wkładów budowlanych

## § 108

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu i obowiązującego w tym zakresie regulaminu Rady Nadzorczej.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się koszty określenia wartości rynkowej lokalu, niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. W sytuacji, gdy spółdzielcze własnościowe prawo jest obciążone hipoteką, Spółdzielnia z wartości rynkowej lokalu, oprócz należności wymienionych w ust. 2 potrąca należności z tytułu obciążenia hipoteką.
4. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, jest opróżnienie lokalu. Wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie 30 dni od daty podpisania aktu notarialnego ustanowienia prawa odrębnej własności do danego lokalu.
5. Skreślony.
6. Skreślony.

## **VIII. Ustanie członkostwa**

## § 109

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wypowiedzenia członkostwa w Spółdzielni przez właściciela lokalu,
- 2) skreślony,
- 3) skreślony,
- 4) skreślenia członka z rejestru Spółdzielni w przypadku:
  - śmierci – ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć,
  - ustania osoby prawnej – ze skutkiem od dnia jej ustania,
- 5) skreślony.

## § 109<sup>1</sup>

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
  - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
  - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
  - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
  - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w § 80 Statutu.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach podjęcia uchwały właścicieli lokali o powołaniu wspólnoty mieszkaniowej zgodnie z art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali zgodnie z art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w Spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy Prawo spółdzielcze dotyczące członków Spółdzielni stosuje się odpowiednio.
  3. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

#### § 110

1. Właściciel lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie, za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Na żądanie członka zarząd może podjąć decyzję o skróceniu okresu wypowiedzenia.

#### § 111

Skreślony.

#### § 112

Skreślony.

#### § 113

Skreślony.

#### § 114

Skreślony.

#### § 115

Skreślony.

### **IX. Skutki ustania członkostwa**

#### § 116

Z chwilą ustania członkostwa wygasa spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. W wypadku, gdy przysługuje ono małżonkom wygaśnięcie następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

## § 116<sup>1</sup>

1. Skreślony.
2. Skreślony.
3. Skreślony.
4. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

## § 117

Skreślony.

## § 118

1. Skreślony.
2. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w § 68 ust. 2 Statutu, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
4. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię.
5. Osoba, o której mowa w ust. 2, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 2, 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.

Podrozdział B, § 119-121 Skreślone.

Podrozdział C, § 122-124 Skreślone.

## **X. Rozliczenia z tytułu udziałów**

## § 125

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu, byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka, przysługuje zwrot udziałów – wniesionych do dnia 8 września 2017 r. – na zasadach określonych w § 126 Statutu.
2. W razie ustania członkostwa przed podpisaniem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka, jeżeli nie uzyskali członkostwa w Spółdzielni, przysługuje zwrot udziałów na zasadach określonych w § 126.

## § 126

Rozliczenie z byłym członkiem, ze spadkobiercami zmarłego członka lub prawnym następcem członka – osoby prawnej z tytułu udziałów powinno być dokonane na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni – kwoty udziałów nieprzekraczające 2 zł mogą być wypłacone niezależnie od terminu zatwierdzania sprawozdania.

## § 127

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcem członka – osoby prawnej z tytułu udziałów powinna być dokonana w ciągu 1 miesiąca od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie.
2. Były członek, do którego należało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub jego spadkobiercy mogą skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w ust. 1 przed upływem 1 miesiąca od dnia opróżnienia lokalu.

## **XI. Lokale użytkowe i garaże**

### § 128

Spółdzielnia może budować lub nabywać lokale użytkowe, garaże i garaże wielostanowiskowe w celu określonym w § 4 ust. 2 punkt 3, 6 i 7 Statutu.

### § 129

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu użytkowego, w tym garażu oraz o udział we współwłasności garażu wielostanowiskowego, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu w formie i na zasadach określonych dla umów o budowę lokalu mieszkalnego, w celu ustanowienia odrębnej własności tego lokalu.
2. Skreślony.

### § 130

Do lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych stosuje się postanowienia dotyczące zasad ustalania i wnoszenia wkładów budowlanych na mieszkania, dla których Spółdzielnia ustanawia odrębną własność z tym, że członek obowiązany jest przed uzyskaniem prawa do lokalu wnieść pełen wkład budowlany, przypadający na nabyty lokal użytkowy, garaż lub miejsce postojowe.

### § 131

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, garażu lub miejsca postojowego stosuje się odpowiednie przepisy ustalone w Statucie w przypadku wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

### § 132

1. Ustanawianie odrębnej własności lokali użytkowych, garaży i udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego odbywa się w trybie przetargu. Za zgodą Rady Nadzorczej, Zarząd może odstąpić od przeprowadzenia przetargu lub konkursu ofert w szczególnie uzasadnionych przypadkach.

2. Tryb i zasady przeprowadzania przetargu na ustanowienie prawa odrębnej własności lokali użytkowych, garaży oraz na udział we współwłasności w garażach wielostanowiskowych uchwała Rada Nadzorcza.

#### § 133

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego lub garażu Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na ich rzecz odrębną własność do lokalu na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w § 90, 91 i 91<sup>1</sup> Statutu dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

#### § 134

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w § 91 Statutu.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### **XII. Najem lokali spółdzielczych**

#### § 135

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
2. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
3. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 136

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe w wielostanowiskowych lokalach garażowych.
2. Dobór najemców lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych następuje w drodze przetargu lub konkursu ofert przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. W przypadku wystąpienia konieczności zapewnienia określonego rodzaju usług lub działalności handlowej dla członków, zarząd wynajmuje lokal wybranemu najemcy w drodze przetargu ograniczonego.
4. Zarząd może odstąpić od przeprowadzania przetargu w szczególnie uzasadnionych przypadkach.
5. W przypadku wielości identycznych ofert pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu mają członkowie Spółdzielni.



## § 137

1. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, zasady ich zmiany, terminy najmu, przedmiot najmu oraz tryb wypowiedzenia najmu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni w formie pisemnej.
2. Najemca zobowiązany jest do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem lokalu i urządzeń w nim znajdujących się. Wysokość zabezpieczenia i termin jego wpłaty określa Zarząd Spółdzielni.

## § 137<sup>1</sup>

Zmiana tytułu prawnego lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga zgody Walnego Zgromadzenia w formie uchwały. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców, którzy ponieśli w pełnym zakresie kosztów budowy lokalu wynikających z art. 39 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## § 138

W sprawach nie objętych niniejszym statutem i umową obowiązują przepisy kodeksu cywilnego oraz ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21.06.2001 r.

## **XIII. Prawo do domów jednorodzinnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członka**

## § 139

1. Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności do domu jednorodzinnego Zarząd podpisuje umowę w formie i na zasadach określonych dla budowy lokali mieszkalnych w celu ustanowienia ich odrębnej własności. W tym przypadku mają również zastosowanie postanowienia ustaw i statutu dotyczące prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych.
2. Skreślony.
3. Po przeniesieniu własności domów, wspólne urządzenia wodne, kanalizacyjne, ogrzewcze oraz inne urządzenia infrastruktury stają się współwłasnością właścicieli domów.

Niniejszy Statut zarejestrowany został w Krajowym Rejestrze Sądowym postanowieniami z dnia 21.09.2018 r.:

- LD.XX NS-REJ.KRS/017682/18/505,
- LD.XX NS-REJ.KRS/023400/18/656.