

**STATUT**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**„BUDOWLANI”**  
**w Bydgoszczy**

**2022**

## Spis treści

<b>Rozdział I</b>	
<b>POSTANOWIENIA OGÓLNE .....</b>	<b>3</b>
<b>Rozdział II</b>	
<b>CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI .....</b>	<b>4</b>
Powstanie członkostwa .....	4
Prawa i obowiązki członków .....	5
Postępowanie wewnątrzspółdzielcze .....	8
Opłaty za używanie lokalu.....	9
<b>Rozdział III</b>	
<b>ORGANY SPÓŁDZIELNI .....</b>	<b>13</b>
Postanowienia ogólne .....	13
Walne Zgromadzenie .....	14
Rada Nadzorcza .....	22
Zarząd .....	25
Postanowienia wspólne dla Rady i Zarządu .....	26
Rady Osiedli .....	27
<b>Rozdział IV</b>	
<b>PRAWA DO LOKALI .....</b>	<b>28</b>
Postanowienia ogólne .....	28
Umowa o budowę lokalu .....	30
Wkład mieszkaniowy i budowlany .....	31
Ustanowienie prawa do lokalu .....	32
Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu .....	34
Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu .....	36
Odrębną własność lokalu .....	37
Najem lokali mieszkalnych .....	39
<b>Rozdział V</b>	
<b>GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI I POSTANOWIENIA KOŃCOWE .....</b>	<b>39</b>

## **Rozdział I POSTANOWIENIA OGÓLNE**

### **§ 1**

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: „Spółdzielnia Mieszkaniowa BUDOWLANI”, w dalszej części Statutu zwana „Spółdzielnią”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Bydgoszcz.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest określony.
4. Majątek Spółdzielni stanowi prywatną własność członków i składa się w szczególności z zasobów mieszkaniowych, lokali użytkowych oraz innych obiektów towarzyszących wraz z infrastrukturą techniczną.

### **§ 2**

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie statutu oraz:

- 1) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze;
- 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych;
- 3) innych ustaw.

### **§ 3**

1. Celem Spółdzielni jest między innymi:
  - 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin;
  - 2) podejmowanie działań na rzecz podnoszenia wartości nieruchomości wchodzących w jej zasoby;
  - 3) stwarzanie warunków zaspokajania potrzeb społeczno-wychowawczych i kulturalno-oświatowych;
  - 4) podejmowanie działań na rzecz ochrony środowiska.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) nabywanie gruntów pod inwestycje realizowane przez Spółdzielnię;
  - 2) nabywanie na własność gruntów będących w posiadaniu Spółdzielni na podstawie innego tytułu prawnego, w tym przekształcanie prawa wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności;
  - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych;
  - 4) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów;
  - 5) udzielanie pomocy członkom w budowaniu przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych;
  - 6) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży, wynajmowania, wdzierżawiania, oddawania w leasing, oddawania w użyczenie lub oddawania do użytkowania na podstawie innego tytułu prawnego znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
  - 7) budowa, rozbudowa i ulepszanie infrastruktury technicznej w celu zaspokojenia zgłaszanych potrzeb członków;
  - 8) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków;
  - 9) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielami (współwłaścicielami) tej nieruchomości;

- 10) zbywanie, wynajmowanie, wdzierzawianie, oddawanie w leasing, użyczenie lub oddawanie do użyczenia na podstawie innego tytułu prawnego lokali stanowiących własność Spółdzielni;
  - 11) zbywanie, wdzierzawianie, oddawanie w leasing, użyczenie lub oddawanie do użyczenia na podstawie innego tytułu prawnego nieruchomości gruntowych;
  - 12) wdzierzawianie, oddawanie w leasing, użyczenie lub oddawanie do użyczenia na podstawie innego tytułu prawnego powierzchni budynków i budowli;
  - 13) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej;
  - 14) prowadzenie działalności projektowej, usługowej, wytwórczej i budowlanej, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celów Spółdzielni;
  - 15) inna działalność gospodarcza związana bezpośrednio z realizacją celów Spółdzielni;
  - 16) działalność finansowa;
  - 17) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami.
3. Spółdzielnia współdziała z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi, gospodarczymi, samorządowymi i publicznymi. Spółdzielnia może też zakładać takie organizacje, przystępować do nich jak też tworzyć związki rewizyjne.

## **Rozdział II CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI**

### **Powstanie członkostwa**

#### **§ 4**

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby prawne i osoby fizyczne choćby nie miały zdolności do czynności prawnych albo miały ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkiem Spółdzielni jest osoba wymieniona w ust. 1 jeżeli przysługuje jej w ramach zasobów mieszkaniowych oraz pozostałych:
  - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
  - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 4) ekspektatywa własności (roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu);
  - 5) odrębna własność lokalu i wykonała obowiązek złożenia deklaracji członkowskiej;
  - 6) prawo do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, albo prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego.
3. 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.
4. Osobie prawnej nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
5. Członek, który nabył prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
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) zaistnienia zdarzeń opisanych w § 66.
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.
8. 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;
  - 7) śmierci członka osoby fizycznej lub wykreślenia z właściwego rejestru osoby prawnej.
9. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jedno z praw będących podstawą uzyskania członkostwa, jego utrata następuje z chwilą utraty ostatniego prawa w ramach Spółdzielni.

## **§ 5**

1. Nabycie oraz utrata członkostwa zostają odnotowane w protokole z posiedzenia Zarządu Spółdzielni oraz w Rejestrze Członków. W przypadku złożenia deklaracji członkowskiej przez osobę posiadającą odrębną własność lokalu, stwierdzenie nabycia członkostwa następuje poprzez przyjęcie przez Zarząd teje osoby w poczet członków.
2. Zarząd na wniosek członka wydaje zaświadczenie potwierdzające posiadanie członkostwa w Spółdzielni. Zaświadczenie wydaje się w ciągu 30 dni.
3. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni usuwa się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej wykreślenia z właściwego rejestru.

## **Prawa i obowiązki członków**

### **§ 6**

1. Członkom Spółdzielni przysługują:
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiadają pełną zdolność do czynności prawnych;
  - 2) prawo do udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością;
  - 3) prawo do udziału z głosem stanowiącym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku jego obrad określonych spraw;
  - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia;

- 5) prawo przeglądania w biurze Spółdzielni rejestru członków. Rejestr członków oprócz informacji, o których mowa w art. 30 ustawy – Prawo spółdzielcze zawiera również informacje o zadłużeniach członka wobec Spółdzielni, w wysokości co najmniej połowy minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu;
- 6) prawo nieodpłatnego otrzymania odpisu obowiązującego statutu oraz regulaminów wydanych na jego podstawie;
- 7) prawo otrzymania kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych a także faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te ustala Zarząd Spółdzielni. Spółdzielnia ma obowiązek zrealizować wnioski członka w terminie 30 dni. Spółdzielnia ma prawo odmówić członkowi wglądu do umów zawartych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to ich prawa lub jeżeli istnieje obawa, że członek wykorzysta uzyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i wyrządzi w ten sposób Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie;
- 8) prawo do zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutem bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mającą na celu pokrzywdzenie jej członka;
- 9) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał organów Spółdzielni w sposób i w terminach określonych w Statucie;
- 10) prawo korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszelkich urządzeń i usług świadczonych przez Spółdzielnię;
- 11) prawo do uzyskania zaświadczenia dotyczącego posiadanego lokalu. Pierwsze zaświadczenie w danym roku jest bezpłatne, za kolejne pobiera się opłatę w wysokości 1% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu;
- 12) prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta przed organami Spółdzielni w tym również na Walnym Zgromadzeniu;
- 13) inne prawa wynikające z ustawy lub statutu.

## **§ 7**

1. Mieszkańcy danej nieruchomości za zgodą większości osób, którym przysługuje prawo do lokalu mieszkalnego w danej nieruchomości mogą powołać Samorząd Domowy Mieszkańców.
2. Samorząd Domowy Mieszkańców składa się z minimum 3 osób wybranych przez osoby posiadające prawo do lokalu mieszkalnego w danej nieruchomości.
3. Do zakresu działania Samorządu Domowego Mieszkańców należy przede wszystkim podejmowanie działań na rzecz poszanowania wspólnego mienia, działań na rzecz ładu i porządku na terenie nieruchomości i w jej obrębie, organizowanie w miarę potrzeb, społecznej opieki i pomocy starszym mieszkańcom budynku oraz zapobieganie wszelkiego rodzaju wandalizmowi.
4. Szczegółowe zasady wyboru i zakres działania określi regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **§ 8**

1. Członkowie Spółdzielni są obowiązani:
  - 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów oraz uchwał organów Spółdzielni;

- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba że członkostwo uzyskali w związku z nabyciem spółdzielczego prawa do lokalu lub własności tego lokalu w drodze:
    - a) dziedziczenia;
    - b) zapisu;
    - c) umowy zawartej nie ze Spółdzielnią;
    - d) licytacji komorniczej;
    - e) przysługującego roszczenia na mocy art. 14 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
    - f) rozszerzenia umowy małżeńskiej;
  - 3) uiszczać terminowo opłaty związane z uczestniczeniem w nabyciu gruntów, kosztach budowy infrastruktury technicznej części wspólnej nieruchomości, kosztach budowy, ulepszeń, eksploatacji i utrzymania nieruchomości, działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz z zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów, a także inne opłaty przewidziane w Statucie, wynikające z uchwał organów Spółdzielni i przez nią naliczone;
  - 4) zawiadamiać pisemnie Spółdzielnię o zmianie aktualnego adresu zamieszkania. Niepodjęcie pisma skierowanego listem poleconym za pokwitowaniem w wyniku nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu zamieszkania lub nie podjęcie awiza w terminie uważa się za doręczone skutecznie i prawidłowo;
  - 5) podejmować kierowaną do nich korespondencję, a w wypadku dyspozycji kierowania korespondencji na inny wskazany adres, ponosić dodatkowe koszty wysyłki;
  - 6) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie oraz uczestniczyć w realizacji zadań ustawowych i statutowych;
  - 7) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianach liczby osób zameldowanych lub zamieszkujących w lokalu;
  - 8) informować Spółdzielnię o wskazaniach przyrządów pomiarowych mających wpływ na rozliczenie opłat eksploatacyjnych i umożliwić ich kontrolę;
  - 9) udostępnić lokal niezwłocznie w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody a po wcześniejszym uzgodnieniu terminu także w celu dokonania okresowego czy doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, w celu zastępczego wykonania prac obciążających członka oraz w celu wykonania koniecznych robót związanych z remontem czy przebudową lokalu lub budynku;
  - 10) przestrzegać ładu i porządku domowego w nieruchomościach Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” według zasad określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą;
  - 11) umożliwić w ramach swoich możliwości kontakt ze Spółdzielnią za pomocą elektronicznych środków komunikacji;
  - 12) realizować inne obowiązki wynikające z ustawy lub statutu.
2. Za opłaty, o których mowa w § 11 ust.1, 2 i 3 Statutu solidarnie z członkami spółdzielni albo właścicielami lokali nie będącymi członkami spółdzielni, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
  3. Odpowiedzialność osób stale zamieszkujących ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
  4. Członkowie spółdzielni ponoszą odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną Spółdzielni i osobom trzecim związaną z niezgodnym z prawem wykorzystaniem dokumentów uzyskanych od Spółdzielni.

## Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

### § 9

1. Od uchwał organów Spółdzielni w sprawach indywidualnych między członkiem a Spółdzielnią, członkowi przysługuje odwołanie:
  - 1) od uchwały Zarządu do Rady Nadzorczej;
  - 2) od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia. Od uchwał Rady Nadzorczej, która zapadła wskutek odwołania członka od uchwały Zarządu, odwołanie do Walnego Zgromadzenia nie przysługuje.
2. Odwołanie od uchwał organów Spółdzielni wnosi się w terminie 30 dni od dnia ich doręczenia. Odwołanie winno obejmować wskazanie adresu do doręczeń odwołującego oraz adresu lokalu związanego z członkostwem w Spółdzielni.
3. Uchwały organów Spółdzielni powinny zawierać:
  - 1) oznaczenie organu podejmującego uchwałę;
  - 2) datę podjęcia uchwały;
  - 3) oznaczenie strony lub stron których uchwała dotyczy;
  - 4) powołanie podstawy prawnej;
  - 5) rozstrzygnięcie;
  - 6) uzasadnienie, chyba że rozstrzygnięcie w całości uwzględnia wnioski strony;
  - 7) pouczenie, czy i w jakim trybie służy członkowi odwołanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub sądowym;
  - 8) podpisy upoważnionych osób.
4. Odwołania wnosi się do organu wyższej instancji za pośrednictwem organu wydającego zaskarżoną uchwałę.
5. Sprawy w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym są wszczynane przez Spółdzielnię lub na wniosek zainteresowanych członków, z zastrzeżeniem ust. 1.
6. Uchwała Organu II instancji w przedmiocie odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest ostateczna.
7. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu trzech miesięcy od dnia wniesienia i doręczyć odwołującemu się uchwałę lub odpis uchwały wraz z uzasadnieniem w terminie czternastu dni od dnia jej podjęcia.
8. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na trzydzieści dni przed jego zwołaniem.
9. Uchwałę organu odwoławczego wraz z uzasadnieniem należy doręczyć odwołującemu się w terminie czternastu dni od dnia podjęcia uchwały.
10. Korespondencja zwrócona na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
11. Organ odwoławczy może rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu trzydziestu dni, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
12. Wniesienie odwołania do organów Spółdzielni powoduje zawieszenie biegu przedawnienia lub terminów zawitych od dnia zakończenia postępowania wewnątrzspółdzielczego, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
13. Na każdym etapie postępowania wewnątrzspółdzielczego członek Spółdzielni ma prawo zaskarżyć uchwałę organu Spółdzielni do sądu.
14. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.



## **§ 10**

1. Sprawy wnoszone przez członków do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli są one skomplikowane – w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich wniesienia. O sposobie załatwienia sprawy Zarząd zawiadamia zainteresowanych członków na piśmie.
2. W sprawach mniejszej wagi dotyczących bieżącej działalności Spółdzielni wniosek członka Spółdzielni może być rozpatrzony w formie pisemnego rozstrzygnięcia podejmowanego przez Zarząd lub upoważnionego pracownika.
3. Do rozstrzygnięć stosuje się przepisy dotyczące statutowych terminów załatwiania spraw. Nie muszą one zawierać elementów określonych w § 9 ust 3 pkt. 1, 4, 6 i 7.
4. Osoba niezadowolona z rozstrzygnięcia może żądać podjęcia uchwały przez Zarząd w terminie 30 dni od doręczenia rozstrzygnięcia.

## **Opłaty za używanie lokalu**

### **§ 11**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
3. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak postanowi.
5. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
6. Opłaty i pożytki netto, o których mowa w ust. 1 – 3 i 5 przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych postanowieniach.
7. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat, o których mowa w ust. 1 - 3 i 5 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty w roku następnym, z wyłączeniem ust. 8.
8. Różnica między kosztami a przychodami z tytułu dostawy wody zimnej i odprowadzenia ścieków, energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzewania wody, dostawy gazu do lokali w budynkach opomiarowanych licznikiem zbiorczym, eksploatację dźwigów, energii elektrycznej na cele ogólne nieruchomości podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego z zastrzeżeniem § 12 ust 9. Koszty dostawy wody, ciepła na cele

centralnego ogrzewania lokali oraz podgrzewania wody są rozliczane z uwzględnieniem indywidualnego zużycia z zastosowaniem metod wykorzystujących odpowiednio wskazania przyrządów pomiarowych lub urządzeń wskaźnikowych niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych.

9. Rozliczenie kosztów ciepła na cele centralnego ogrzewania musi zapewniać energooszczędne zachowania oraz stosować współczynniki wyrównawcze uwzględniające straty ciepła wynikające z położenia lokalu w bryle budynku. Współczynniki wyrównawcze są obliczane na podstawie zapotrzebowania ciepła, określonego w projekcie instalacji centralnego ogrzewania.
10. Opłaty za używanie lokali powinny być uiszczone co miesiąc z góry do dnia dwudziestego każdego miesiąca. Za dzień wniesienia opłaty uznaje się datę wpływu na bieżący rachunek bankowy lub w Spółdzielni.
11. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członka, a ustaje z dniem przekazania lokalu do Spółdzielni, natomiast w pozostałych przypadkach z chwilą nabycia tytułu prawnego do lokalu.
12. W przypadku niezasiedlenia lokalu postawionego do dyspozycji członka Spółdzielnia pobiera opłaty jak za używanie lokalu łącznie z kosztami osobowymi naliczonymi na jedną osobę (za wyjątkiem opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi). Postanowienia ust. 8 i 10 stosuje się odpowiednio.
13. Od niewpłaconych w terminie należności z tytułu opłat za używanie lokalu, Spółdzielnia pobiera odsetki za opóźnienie w wysokości odsetek ustawowych. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarząd może na wniosek zainteresowanej osoby pobrać odsetki w mniejszej wysokości lub rozłożyć na raty kwotę należnych odsetek.
14. Spółdzielnia obciąża członków Spółdzielni kosztami manipulacyjnymi, w wysokości dwukrotnej podstawy opłaty za list polecony ustalonej według cennika „Poczty Polskiej” za usługi pocztowe w obrocie krajowym, za każde pismo windykacyjne (upomnienie, ponaglenie, monit, wezwanie), wysłane w związku z zadłużeniem z tytułu opłat za lokale.
15. Wpływy na imienne konta rozrachunkowe są księgowane na pokrycie obciążeń wskazanych przez członka. Jednak w przypadku zadłużenia na koncie i potwierdzenia jego wymagalności wyrokiem sądowym wpłaty są rejestrowane na koncie na pokrycie bieżących obciążeń, a w pozostałych przypadkach wpłaty są rejestrowane na pokrycie obciążeń według oceny Spółdzielni.
16. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych. Fundusz tworzą odpisy w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz należąca danej nieruchomości część innych przychodów funduszu remontowego. Fundusz remontowy jest źródłem finansowania kosztów remontów i ulepszeń poszczególnych nieruchomości.
17. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani świadczyć na fundusz remontowy zgodnie z postanowieniami Statutu. Wysokość stawek na fundusz remontowy ustalana jest dla każdej nieruchomości indywidualnie na podstawie uchwał Zarządu.
18. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest prowadzić odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów oraz kosztów, o których mowa w ust. 1-3,
  - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości uwzględniającą wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
19. Remonty zasobów mieszkaniowych są finansowane:
  - 1) wniesionymi środkami na fundusz remontowy danej nieruchomości;
  - 2) pożyczkami wewnętrznymi z wolnych środków pieniężnych które podlegają spłacie;

- 3) kredytami bankowymi zaciągniętymi na potrzeby remontowe i ulepszeń danej nieruchomości, które podlegają spłacie.
20. Gospodarowanie środkami funduszu remontowego powinno zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 4 lat. W przypadku przekroczenia tego okresu konieczne jest podniesienie zaliczki na poczet funduszu remontowego.
21. Zarząd w uzasadnionych przypadkach może podjąć decyzję o przedłużeniu terminu z ust. 20, a w szczególności w przypadku:
  - 1) konieczności wykonania robót budowlanych będących następstwem klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej bądź zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa i zdrowia mieszkańców danej nieruchomości;
  - 2) konieczności wykonania remontu obejmującego kilka elementów budynku bądź współfinansowanego np. z dotacji.
22. W przypadku zaistnienia okoliczności opisanych w art. 24<sup>1</sup>, art. 26 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych lub też art. 108 i następnych ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze właściciele przedmiotowej nieruchomości zobowiązani są do zwrotu na rzecz Spółdzielni zaangażowanych środków na realizację wykonanych prac remontowych, które nie zostały pokryte ze środków funduszu remontowego nieruchomości.
23. Spółdzielnia jest zobowiązana, na żądanie członka, właściciela lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
24. O zmianie wysokości opłat zależnych Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-3 i 5 co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, a w przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od 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.
25. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami, mogą kwestionować zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty zależne w wysokości dotychczasowej, a opłaty niezależne w wysokości zmienionej. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
26. Członek, posiadający prawo do używania lokalu zobowiązany jest utrzymać lokal w należytym stanie technicznym i sanitarnym, przestrzegać regulaminu ładu i porządku domowego, uczestniczyć w kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz korzystać z lokalu oraz nieruchomości wspólnej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych użytkowników nieruchomości.
27. Wysokość opłat za używanie lokali ustala Zarząd Spółdzielni na podstawie uchwały budżetowej przyjętej przez Radę Nadzorczą.
28. Zasady rozliczania kosztów oraz ustalania opłat za używanie lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
29. Zasady rozliczania kosztów oraz ustalania opłat za używanie lokali mogą zawierać zróżnicowanie obciążeń poszczególnych lokali ze względu na sposób ich wykorzystania na cele mieszkalne, użytkowe i garaże.
30. Zasady rozliczania kosztów oraz ustalania opłat za używanie lokali mogą przewidywać przyznawanie użytkownikom lokali bonifikat z tytułu obniżonych parametrów dostarczanych usług, a także ustalanie opłat za czynności zabronione oraz na pokrycie kosztów poniesionych przez Spółdzielnię w związku z otrzymaniem przez członka dodatkowych towarów i usług lub powodowaniem dodatkowych czynności.

31. Spółdzielnia nie zawiadamia byłych członków i ich spadkobierców w przypadku nadpłaty lub niedopłaty z rozliczenia bądź udziału w wysokości nieprzekraczającej, na dzień dokonania rozliczenia, dwukrotnej podstawy opłaty za list polecony ustalonej według cennika „Poczty Polskiej” za usługi pocztowe w obrocie krajowym.
32. Jeśli z rozliczeń z byłym członkiem występuje nadpłata w wysokości przekraczającej kwotę wymienioną w ust. 31, to koszt zwrotu tej nadpłaty ponosi były członek lub jego spadkobierca.

## **§ 12**

1. Opłaty, o których mowa w § 11, dzielą się na zależne i niezależne od Spółdzielni.
2. Opłaty zależne od Spółdzielni to opłaty na pokrycie kosztów:
  - 1) zarządzania i administrowania nieruchomością;
  - 2) sprzątnięcia nieruchomości;
  - 3) konserwacji nieruchomości;
  - 4) ubezpieczeń nieruchomości;
  - 5) remontów i ulepszeń;
  - 6) spłaty zobowiązań z tytułu kredytów mieszkaniowych;
  - 7) wykupu własności gruntów lub przekształcenia wieczystego użytkowania gruntu we własność;
  - 8) poniesionych w związku z przygotowaniem dokumentacji koniecznej do przeniesienia lokali na odrębną własność;
  - 9) innych.
3. Opłaty niezależne od Spółdzielni to opłaty na pokrycie kosztów:
  - 1) podatku od nieruchomości;
  - 2) wieczystego użytkowania gruntów;
  - 3) za gospodarowanie odpadami komunalnymi;
  - 4) za odprowadzenie wód opadowych i roztopowych;
  - 5) energii elektrycznej na cele ogólne nieruchomości;
  - 6) dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzewania wody;
  - 7) dostawy wody zimnej i odprowadzenia ścieków;
  - 8) dostawy gazu do mieszkań w budynkach opomiarowanych licznikiem zbiorczym.
4. Opłaty za eksploatację dźwigów oraz opłaty za gaz w lokalach bez liczników naliczane są według ilości osób zamieszkałych w danym lokalu (koszty osobowe) lub według udziału w nieruchomości wspólnej.
5. Wielkość zużycia ciepła, gazu i wody w budynku ustala się na podstawie odczytu liczników głównych zainstalowanych na przyłączy do budynku.
6. Wielkość zużycia wody w lokalach wyposażonych w indywidualne wodomierze ustala się jako sumę wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody zainstalowanych w poszczególnych lokalach.
7. Ilość odprowadzonych ścieków z lokalu równa się sumie zużytej wody zimnej i ciepłej w lokalu określonej na podstawie wskazań wodomierzy.
8. Dla budynków, w których występuje różnica pomiędzy zużyciem wskazanym przez wodomierz główny a sumą zużycia wody w poszczególnych lokalach mieszkalnych, traktuje się jako koszt lub zmniejszenie w części wspólnej budynku co powoduje adekwatne wartościowo zwiększenie lub zmniejszenie kosztów administrowania danego budynku w najbliższym okresie kalkulowania tych opłat.
9. Koszty dostaw energii i wody rozliczane są wg liczników:
  - 1) koszty dostaw ciepła na cele centralnego ogrzewania dzielą się na:

- a) koszty stałe oraz koszty energii dotyczące ogrzewania części wspólnej budynku, które rozliczane są na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni lub kubatury;
  - b) koszty energii dostarczonej do lokali, które rozliczane są na poszczególne lokale proporcjonalnie do wskazań ciepłomierzy lokalowych lub urządzeń wskaźnikowych niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych;
- 2) koszty podgrzewania wody dzielą się na:
- a) koszty stałe, które są rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni;
  - b) koszty energii do podgrzewania wody, które są rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do wskazań liczników wody ciepłej;
- 3) Koszty energii elektrycznej na cele ogólne budynku rozlicza się według ilości mieszkań lub udziału lokalu w nieruchomości wspólnej określonej uchwałami Zarządu o przedmiocie odrębnej własności.

### **§ 13**

1. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Odszkodowanie to odpowiada wysokości czynszu, jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu. Jeżeli odszkodowanie to nie pokrywa poniesionych strat, Spółdzielnia może żądać od tej osoby odszkodowania uzupełniającego, w tym opłat niezależnych naliczanych w wysokości takiej samej jak przed utratą tytułu prawnego do tego lokalu.
2. Osoby uprawnione do lokalu socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu, do czasu dostarczenia im takiego lokalu optacają odszkodowanie w wysokości opłat, jakie byłyby obowiązane uiszczać, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

### **§ 14**

1. Spółdzielnia jest zobowiązana utrzymywać nieruchomości budynkowe zgodnie z wymaganiami prawa budowlanego, a zwłaszcza realizować systemową i planową gospodarkę remontowo-modernizacyjną budynków i ich infrastruktury technicznej.
2. Podział obowiązków w zakresie prac remontowych pomiędzy członkiem lub właścicielem a Spółdzielnią określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą lub odpowiednia umowa.

## **Rozdział III ORGANY SPÓŁDZIELNI**

### **Postanowienia ogólne**

#### **§ 15**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie;
  - 2) Rada Nadzorcza, zwana dalej „Radą”;
  - 3) Zarząd;
  - 4) Rady Osiedli.
2. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do Rady Nadzorczej i Rady Osiedla wybrani zostają kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Mandatu członka Rady Nadzorczej nie można łączyć z mandatem członka Rady Osiedla.

5. Mandat członka Rady Nadzorczej oraz Rady Osiedla można pełnić maksymalnie przez dwie kolejne kadencje.
6. Członkiem Rady Nadzorczej i Rady Osiedla nie może być pracownik Spółdzielni.
7. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut i wydane na jego podstawie regulaminy.

#### **§ 16**

1. Organy Spółdzielni mogą ważnie obradować jedynie w sposób określony w Statucie lub regulaminie.
2. Organy Spółdzielni podejmują decyzje w formie uchwał.
3. Organy Spółdzielni podejmują uchwały zwykłą większością głosów (przewaga głosów „za” nad głosami „przeciw”) chyba, że większości kwalifikowanej wymaga ustawa, Statut lub regulamin.
4. Organy Spółdzielni podejmują uchwały w głosowaniu jawnym, chyba, że głosowania tajnego wymaga ustawa, Statut lub regulamin.

### **Walne Zgromadzenie**

#### **§ 17**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie może być podzielone na części, gdy liczba członków jest większa niż 500 osób.
3. Rada Nadzorcza ustala ilość części Walnego Zgromadzenia, oznakowanie części Walnego oraz zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikającą z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości.
4. Każdy członek Spółdzielni ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów i praw do lokali.
5. Członkowie, niezależnie od ilości posiadanych praw do lokali zaliczonych do różnych części Walnego Zgromadzenia, mogą być obecni na każdej części Walnego Zgromadzenia, ale brać czynny udział oraz głosować mogą tylko w jednej, wybranej przez siebie części Walnego Zgromadzenia.
6. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
7. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych nie mogą być członkami organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu biorą one udział przez swoich przedstawicieli ustawowych.
8. We wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
9. Członkowie mają prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy członek korzysta, nie mają prawa zabierać głosu na Walnym Zgromadzeniu.

#### **§ 18**

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
  - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej;

- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu;
  - 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie sposobu pokrycia strat lub podziału nadwyżki bilansowej;
  - 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;
  - 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do związku rewizyjnego i innych organizacji oraz występowania z nich;
  - 7) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć;
  - 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni;
  - 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady,
  - 10) uchwalanie zmian Statutu;
  - 11) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej i Rady Osiedla;
  - 12) uchwalanie regulaminów Rady Nadzorczej i Rad Osiedli;
  - 13) wybór delegatów na Kongres Spółdzielczości lub Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
2. Poszczególne części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym ustalają zasady obradowania danej części Walnego Zgromadzenia, tj.:
- 1) wybór i ilość osób wchodzących w skład komisji z uwzględnieniem zapisów w § 23 ust. 4 i 5 Statutu.
  - 2) czas wystąpień uczestników danej części Walnego Zgromadzenia.

## § 19

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania i najważniejszych punktów porządku wraz z określeniem treści uchwał mających być przedmiotem głosowania.
5. Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby jego pierwsza część mogła się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku niezwołania 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.
7. Uprawnieni do zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem, co najmniej na 15 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

## § 20

1. O zwołaniu Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowa Rada Spółdzielcza zawiadamiani są na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Dla zachowania formy pisemnej wystarczające jest wywieszenie zawiadomienia o Walnym Zgromadzeniu na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych nieruchomości.
2. Zawiadomienie powinno zawierać wskazanie czasu, miejsca i porządku obrad oraz informacje o miejscu wyłożenia wymaganych sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informacje o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku żądań członków, powinny być wykładane, co najmniej na 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Członkowie mają prawo zgłaszać na piśmie projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 3, w terminie najpóźniej na 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.
5. W przypadku, gdy w porządku obrad Walnego Zgromadzenia znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości dostarczania zgłoszeń kandydatów na członków Rad, w terminie do 15 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
6. Zgłoszenie kandydatur na członków Rady Nadzorczej i na członków Rady Osiedla odbywa się pisemnie w terminie najpóźniej na 15 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia i winno zawierać:
  - 1) imię, nazwisko, adres zamieszkania, numer PESEL kandydata, wykształcenie i/lub zawód kandydata;
  - 2) listę co najmniej 10 członków Spółdzielni popierających kandydata, zawierającą imiona i nazwiska, adresy zamieszkania, numery PESEL i podpisy tych osób;
  - 3) pisemną zgodę na kandydowanie;
  - 4) oświadczenie kandydata odnośnie przynależności do Spółdzielni, posiadania biernego prawa wyborczego, liczby kadencji w Radzie Nadzorczej w przypadku kandydatów na członków Rady Nadzorczej lub liczby kadencji w Radzie Osiedla w przypadku kandydatów do Rady Osiedla, potwierdzenie niezatrudnienia w Spółdzielni oraz nieprowadzenia interesów konkurencyjnych wobec Spółdzielni, określonych w ust. 9, w tym także zasiadania w organach podmiotów gospodarczych współpracujących ze Spółdzielnią;
  - 5) zgodę kandydata na przetwarzanie jego danych osobowych dla potrzeb wyborów do Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla;
  - 6) pozostałe informacje o kandydacie określone w § 26 ust. 3 i 4.
7. Zgłoszenie może zawierać także CV kandydata. W przypadku złożenia CV przez kandydata, członkowie Spółdzielni mają możliwość zapoznania się z jego treścią w siedzibie Spółdzielni lub w biurach administracji osiedli co najmniej na 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
8. Wzory dokumentów wymienionych w ust. 6 i 7 określa Zarząd i zamieszcza do pobrania na stronie internetowej Spółdzielni co najmniej na 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. W tym samym terminie ww. wzory dokumentów są do odbioru w siedzibie Spółdzielni i biurach administracji osiedla.



9. Pod pojęciem interesów konkurencyjnych należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
  - 1) podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. zabiega o te same tereny inwestycyjne, wynajmuje na tym samym terenie lokale użytkowe, negocjuje warunki umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usług;
  - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
10. Kandydat na członka Rady Osiedla pomimo posiadania kilku praw do lokali na terenie działania różnych Rad Osiedli może kandydować tylko do jednej Rady Osiedla.
11. Członek Spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
12. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

## **§ 21**

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w Statucie.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
3. Każdy projekt uchwały poddaje się pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
4. Warunek, o którym mowa w ust. 3 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych lub, gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
5. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą wypowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
6. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
  - 1) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu,
  - 2) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej i Rady Osiedla,
  - 3) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
  - 4) 3/4 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.
7. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni, które są dokonywane w głosowaniu tajnym.
8. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na danej części Walnego Zgromadzenia zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
9. Podjęcie uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni, wymaga dwukrotnej uchwały podjętej przez Walne Zgromadzenie większością 3/4 głosów z zastrzeżeniem, że łącznie na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
10. W sprawie zbycia nieruchomości do podjęcia uchwały wymagana jest zwykła większość głosów bez względu na liczbę obecnych członków uprawnionych do głosowania.

## **§ 22**

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 w sposób i w terminie określonym w ustawie.

### § 23

1. Obrady każdej części Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne prezydium w składzie: przewodniczący, z-ca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium żadnej z części Walnego Zgromadzenia.
4. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów wybierane są w następujące komisje:
  - 1) Komisja skrutacyjna w składzie od 4 osób z zastrzeżeniem, że na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów ustala się liczbę składu komisji zachowując zasadę, że na 50 członków uczestniczących w danej części Walnego Zgromadzenia przypadać powinien co najmniej 1 członek komisji skrutacyjnej.
    - a) Do zadań komisji należy:
      - sprawdzenie kompletności listy obecności;
      - sprawdzenie ważności pełnomocnictw, sporządzenie ich listy i jej odczytanie;
      - sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia;
      - dokonywanie, na zarządzenie przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i poddanie tych wyników przewodniczącemu;
      - wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania jawnego lub tajnego.
  - Członkowie komisji nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej oraz Rady Osiedla.
  - 2) Komisja wnioskowa w składzie 3 osób.
    - a) Do zadań komisji należy:
      - uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, z wskazaniem organu Spółdzielni odpowiedzialnego za realizację wniosku, oraz na wnioski kwalifikujące się do odrzucenia.
  - 3) Inne komisje w miarę potrzeby.
5. Na każdej części Walnego Zgromadzenia może zostać ustalona różna liczba osób wchodzących w skład poszczególnych komisji. Skład komisji zależny jest od liczby członków obecnych w danej części Walnego Zgromadzenia
6. Komisje ukonstytuują się i wybierają ze swojego grona przewodniczącego i sekretarza.
7. Komisje sporządzają protokół ze swojej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz komisji.
8. Przewodniczący komisji składają danej części Walnego Zgromadzenia sprawozdanie z czynności komisji.
9. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
10. Do czasu wyboru i ukonstytuowania się komisji skrutacyjnej obsługę głosowania wykonują pracownicy Spółdzielni.

#### § 24

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia prowadzi przewodniczący poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. W miarę potrzeby przewodniczący może wyznaczyć do dalszego przewodniczenia obradom innego członka Prezydium.
2. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję udzielając głosu według kolejności zgłoszeń.
3. W porządku obrad może być wyszczególniony punkt dotyczący dyskusji łącznej nad kilkoma punktami porządku obrad.
4. Maksymalny czas wystąpienia w dyskusji może zostać ustalony odrębnie w każdej części Walnego Zgromadzenia.
5. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos udzielany jest poza kolejnością.
6. 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 niezastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia odbiera mu głos.
7. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
8. Zarządzenie przewodniczącego może być uchylone przez członków w drodze głosowania.
9. Członkowie uczestniczący w danej części Walnego Zgromadzenia mogą zgłaszać wnioski w sprawach formalnych.
10. W sprawach formalnych przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
  - 1) głosowania bez uprzedniego uzasadnienia lub przeprowadzenia dyskusji;
  - 2) przerwania dyskusji;
  - 3) ograniczenia czasu przemówień;
  - 4) zamknięcia listy mówców;
  - 5) zarządzenie przerwy w obradach;
  - 6) kolejności i sposobu uchwalania wniosków.
11. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych głos mogą zabrać jedynie dwaj mówcy, jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
12. Wnioski w sprawach formalnych poszczególne części Walnego Zgromadzenia przyjmują w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.
13. Członkowie Spółdzielni obecni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłaszanych wniosków oświadczenia do protokołu z danej części Walnego Zgromadzenia.
14. Każda z części Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad, Uchwała powinna określać termin do zwołania kontynuacji przerwanych obrad.
15. Zarząd jest obowiązany do zwołania, w terminie określonym w uchwale, dokończenia przerwanych obrad.

#### § 25

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie nad projektami uchwał i poprawek, zgłoszonych zgodnie z wymogami Statutu.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia informuje zebranych, jakie poprawki do projektów uchwał wpłynęły.

3. Każdy projekt uchwały poddany głosowaniu na danej części Walnego Zgromadzenia powinien mieć, identyfikację danej części Walnego Zgromadzenia, na której był głosowany oraz ilość oddanych głosów za i przeciw uchwale.

## **§ 26**

1. Do Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla mogą być wybierani wyłącznie członkowie Spółdzielni. Jeżeli członkiem spółdzielni jest osoba prawna, do rady może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, ale będąca pełnomocnikiem tej osoby prawnej, o ile została zgłoszona w trybie § 20 ust 6 i 7.
2. Zarząd Spółdzielni sporządza listę, na której umieszcza kandydatów zgłoszonych do Rady Nadzorczej i Rady Osiedla.
3. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla mogą prowadzić kampanię wyborczą przed obradami Walnego Zgromadzenia i mogą być obecni na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia. Członkowie Spółdzielni mogą kandydatom zadawać pytania. Prezentacji kandydatów w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia dokonuje przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia poprzez przeczytanie informacji o kandydatach opracowanej przez Zarząd na podstawie złożonych przez kandydatów dokumentów. Informacja, o której mowa powyżej musi zawierać:
  - 1) imię i nazwisko kandydata oraz ulica i numer budynku, w którym znajduje się lokal, z którego wynika członkostwo kandydata;
  - 2) wykształcenie i/lub zawód;
  - 3) oświadczenie o ilości kadencji w Radzie Nadzorczej w przypadku kandydatów do Rady Nadzorczej lub ilości kadencji w Radzie Osiedla w przypadku kandydatów do Rady Osiedla oraz lat, w których trwały kadencje.
4. Informacja, o której mowa w ust. 3 może zawierać także:
  - 1) dane o posiadanych przez kandydata uprawnieniach, licencjach, kwalifikacjach, dyplomach, ukończonych kursach itp.
  - 2) informacje o przynależności do różnego rodzaju organizacji;
  - 3) dane o zainteresowaniach kandydata.
5. W przypadku, gdy zgłoszenie kandydata nie zawiera danych fakultatywnych, informacja o kandydacie prezentowana w trakcie poszczególnych części Walnego Zgromadzenia zawiera dane wymienione w ust. 3 pkt 1-3.
6. Wybory do Rady Nadzorczej i Rady Osiedla przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Karta do głosowania może być zadrukowana tylko po jednej stronie. Wielkość i rodzaj czcionki powinny być jednakowe dla oznaczeń wszystkich list i nazwisk kandydatów.
7. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności komisji skrutacyjnej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
8. Głosujący, stawia na karcie do głosowania znak "x" w kratce obok nazwiska kandydatów, na których głosuje. Niniejsza informacja powinna być umieszczona na karcie do głosowania.
9. Głos jest nieważny, jeżeli:
  - 1) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd;
  - 2) karta wyborcza jest przekreślona lub zawiera jakiegokolwiek poprawki;
  - 3) na karcie do głosowania postawiono znak "x" w kratce obok nazwisk większej liczby kandydatów niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej lub Radzie Osiedla.
10. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów w poszczególnych częściach Walnego oblicza powołana na tych zebraniach komisja skrutacyjna, która ze swoich

czynności sporządza protokół. Przewodniczący komisji skrutacyjnej na każdej z części Walnego Zgromadzenia ogłasza wyniki głosowania.

11. Za wybranych do Rady Nadzorczej i Rady danego Osiedla, uważa się tych kandydatów, którzy otrzymali kolejno najwięcej oddanych głosów ważnych zsumowanych łącznie ze wszystkich części Walnego Zgromadzenia.
12. W przypadku takiej samej ilości głosów uzyskanych przez kilku kandydatów, o wyborze do Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla, a także ewentualnej kolejności na liście rezerwowej decyduje losowanie, które odbywa się w trakcie Kolegium Walnego Zgromadzenia, o którym mowa w § 29 ust. 4. Kandydaci, wobec których dokonane będzie losowanie, są o tym fakcie pisemnie powiadamiani przez Zarząd i mogą być obecni w trakcie losowania.

### **§ 27**

Odwołanie członka Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów.

### **§ 28**

Postanowienia § 26 mają odpowiednie zastosowanie w zakresie procedury przy wyborach delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest Zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości.

### **§ 29**

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia lub jego zastępcę oraz przez sekretarza.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez dziesięć lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.
4. Co najmniej dwóch przedstawicieli Prezydium poszczególnych części Walnego Zgromadzenia tworzy Kolegium, które ze swojego składu wybiera przewodniczącego i sekretarza Kolegium.
5. Na podstawie protokołów poszczególnych części Walnego Zgromadzenia Kolegium w terminie 7 dni od zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia sumuje głosy i autoryzuje treść podjętych uchwał oraz potwierdza, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte, a także sumuje i potwierdza wyniki wyborów i kolejność na liście rezerwowej do Rady Nadzorczej lub Rad Osiedli z zastrzeżeniem § 26 ust. 12. Kolegium zwołuje Zarząd Spółdzielni.
6. Przewodniczący i sekretarz Kolegium podpisują uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie.
7. Z obrad Kolegium sporządza się protokół, który podpisują wszyscy członkowie Kolegium.
8. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium.
9. Przebieg obrad każdej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.
10. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

### § 30

Sprawy związane z obradowaniem części Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane, rozstrzyga dana część Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje prezydium danej części Walnego Zgromadzenia.

### Rada Nadzorcza

#### § 31

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

#### § 32

1. Rada Nadzorcza składa się z członków Spółdzielni wybranych na trzyletnią kadencję w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie. Rada Nadzorcza składa się ze stałej ilości członków w liczbie 15 (słownie: piętnastu).
2. W przypadku wygaśnięcia mandatu członka, w jego miejsce wstępuje kandydat na członka, który uzyskał najwyższą liczbę głosów na Walnym Zgromadzeniu, na którym wybrano skład aktualnej Rady Nadzorczej. Zarząd informuje pisemnie kandydata, o którym mowa powyżej, w ciągu 14 dni od wygaśnięcia mandatu. Kandydat ma 7 dni od dnia, w którym otrzymał pisemne powiadomienie, na wyrażenie zgody na objęcie mandatu członka Rady.
3. W miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, nie dokonuje się uzupełnienia ilości członków Rady, jeżeli do końca kadencji pozostało rok lub mniej.
4. W przypadku określonym w ust. 2 stosuje się odpowiednio § 26 ust. 12 Statutu

#### § 33

1. Członek Rady Nadzorczej nie może łączyć funkcji członka Rady i funkcji w organach podmiotów gospodarczych, z którymi Spółdzielnia związana jest umowami o świadczenie dostaw i usług.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będący pracownikami Spółdzielni.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
4. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata.
5. Zgłaszanie kandydatur do Rady Nadzorczej następuje wyłącznie w trybie określonym w § 20 ust. 6.
6. Mandat członków Rady Nadzorczej wygasa po upływie kadencji, na którą zostali wybrani. Mandat członka wygasa z dniem odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia dokonującego wyboru Rady na kolejną kadencję. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w następujących przypadkach:
  - 1) odwołanie członka Rady przez Walne Zgromadzenie;
  - 2) zrzeczenia się mandatu;
  - 3) cofnięcia pełnomocnictwa przez osobę prawną;
  - 4) ustania członkostwa w Spółdzielni;
  - 5) podjęcia pracy w Spółdzielni.
7. Za pełnienie funkcji i udział w posiedzeniach Rady i Komisjach Rady jej członkowie otrzymują wynagrodzenia w formie miesięcznego ryczałtu, bez względu na ilość posiedzeń, w wysokości:
  - 1) Przewodniczący Rady 90%;
  - 2) Członkowie Prezydium Rady 80%;
  - 3) Pozostali członkowie Rady 60%;

minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu.

8. Miesięczne zryczałtowane wynagrodzenie ulega zmniejszeniu o 1/10 za każdą nieobecność na posiedzeniu Rady, Prezydium, komisji lub dyżurach. W przypadku niebrania udziału w pracach Rady powyżej 2 m-cy nie wypłaca się wynagrodzenia.

### **§ 34**

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej;
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    - a) badanie okresowych sprawozdań finansowych;
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczegółowym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków;
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków;
    - d) ocena prawidłowości ustanawiania praw do lokali;
    - e) wyrażanie opinii w sprawach bieżącej działalności Spółdzielni zgłoszonych przez Zarząd pod ocenę Rady;
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążania nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej;
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania z nich;
  - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
  - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu;
  - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych;
  - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu, jak również osobami pozostającymi z członkiem Zarządu w związku małżeńskim oraz czynności dokonywanych przez Spółdzielnię w ich interesie i reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni uprawnieni są wówczas łącznie dwaj członkowie Rady Nadzorczej, w tym przewodniczący Rady lub jego zastępca;
  - 9) uchwalanie następujących regulaminów:
    - a) Regulamin rozliczania kosztów oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” w Bydgoszczy;
    - b) Regulamin obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” w Bydgoszczy i jej Członków w zakresie prac remontowych nieruchomości;
    - c) Regulamin zasad gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” w Bydgoszczy;
    - d) Regulamin ładu i porządku domowego w nieruchomościach Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” w Bydgoszczy;
    - e) Regulamin Samorządu Domowego Mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” w Bydgoszczy;
    - f) Regulamin Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” w Bydgoszczy;
    - g) regulaminy komisji Rady Nadzorczej;
  - 10) wybieranie i odwoływanie członków Zarządu oraz wyrażanie zgody na przyjęcie lub zwolnienie głównego księgowego;
  - 11) koordynowanie działalności Rad Osiedli;
  - 12) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu;

- 13) rozpatrywanie odwołań od uchwał Rad Osiedli oraz rozpatrywanie skarg na ich działalność;
  - 14) uchylanie uchwał Rad Osiedli;
  - 15) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie i ustawie;
  - 16) wybór biegłego rewidenta do przeprowadzenia badania rocznego sprawozdania finansowego;
  - 17) ustanawianie pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni w sądzie, jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia członków wytoczył Zarząd;
  - 18) uchwalanie zasad wynagradzania członków Zarządu Spółdzielni;
  - 19) występowanie do Zarządu z wnioskiem o wszczęcie procesu sądowego żądającego sprzedaż prawa własnościowego do lokalu w drodze licytacji w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
  3. Rada składa sprawozdanie ze swej działalności na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

### **§ 35**

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej w celu wyboru przewodniczącego Rady zwołuje Zarząd Spółdzielni w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zakończenia obrad Kolegium.
2. Przewodniczący Rady Nadzorczej w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia wyboru zwołuje posiedzenie Rady w celu ukonstytuowania się Rady. Przewodniczący przedstawia propozycje dotyczące struktury Rady.
3. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności – jego zastępca, co najmniej raz na kwartał.
4. Posiedzenia Rady powinny być zwołane w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku:
  - 1) na wniosek 1/3 członków Rady;
  - 2) na wniosek Zarządu.
5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały, w obecności co najmniej połowy członków, w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w regulaminie Rady.

### **§ 36**

1. Rada wybiera ze swego grona Prezydium Rady. Prezydium Rady stanowią: Przewodniczący Rady, Zastępcy Przewodniczącego Rady, Sekretarz oraz Przewodniczący Stałych Komisji.
2. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady.
3. Rada powołuje ze swego grona do dwóch zastępców, sekretarza oraz do czterech stałych komisji problemowych.
4. W posiedzeniach Rady, jej Prezydium i komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inni zaproszeni goście.



### **§ 37**

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

### **Zarząd**

#### **§ 38**

1. Zarząd składa się z dwóch lub trzech osób, w tym prezesa i jednego lub dwóch jego zastępców.
2. Członek Zarządu może nie być członkiem Spółdzielni.
3. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać wyższe wykształcenie prawnicze, techniczne lub ekonomiczne, licencję zawodową zarządcy nieruchomości.
4. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców, wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza na podstawie uchwały podjętej zwykłą większością głosów.
5. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

#### **§ 39**

1. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni Rada nawiązuje stosunek pracy w zależności od powierzonego stanowiska – na podstawie umowy o pracę albo powołania.
2. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy.

#### **§ 40**

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) przyjmowanie deklaracji w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni;
  - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i działalności społecznej oraz oświatowo-kulturalnej;
  - 3) uchwalanie szczegółowych, bieżących planów działalności gospodarczej Spółdzielni;
  - 4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
  - 5) zabezpieczenie majątku Spółdzielni;
  - 6) ustalanie szczegółowych zasad rachunkowości obowiązującej w Spółdzielni;
  - 7) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu;
  - 8) zwoływanie Walnego Zgromadzenia;
  - 9) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań;
  - 10) udzielanie pełnomocnictw;
  - 11) współdziałanie z organami samorządu terytorialnego, terenowymi organami administracji rządowej, organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi;
  - 12) zawieranie umów o budowę lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.
2. Zarząd składa sprawozdania ze swej działalności Radzie i Walnemu Zgromadzeniu.

#### **§ 41**

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarządu poszczególni jego członkowie wykonują funkcje wynikające z wewnętrznego podziału czynności.

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.

#### **§ 42**

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

#### **§ 43**

Oświadczenie pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

### **Postanowienia wspólne dla Rady i Zarządu**

#### **§ 44**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
2. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności tego organu.
5. Zawieszenie może trwać do czasu najbliższego Walnego Zgromadzenia (bez konieczności zwoływania dodatkowego), które rozstrzygnie o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonych członka Rady.

#### **§ 45**

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

#### **§ 46**

1. Każdy członek Zarządu i Rady przy podejmowaniu uchwał może zgłosić zdanie odrębne.
2. Członek Rady, Zarządu lub likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.
3. Jeżeli członek organu Spółdzielni ogłasza nieprawdziwe dane lub przedstawia je organom Spółdzielni, władzom państwowym, członkom Spółdzielni lub lustratorowi podlega, karze zgodnie z Kodeksem karnym.

## Rady Osiedli

### § 47

1. Na terenie działania poszczególnych Administracji Osiedli działają trzy odrębne Rady Osiedli:
  - 1) Rada Osiedla „Na Skarpie”;
  - 2) Rada Osiedla „Na Wyżynach”;
  - 3) Rada Osiedla „Centrum”.
2. Rada Osiedla składa się z 5 (pięciu) członków Spółdzielni, wybranych na trzyletnią kadencję, w głosowaniu tajnym, przez Walne Zgromadzenie, spośród członków Spółdzielni posiadających prawa do lokali na terenie danego Osiedla.

### § 48

1. Członek Rady Osiedla nie może łączyć funkcji członka Rady i funkcji w organach podmiotów gospodarczych, z którymi Spółdzielnia związana jest umowami o świadczenie dostaw i usług.
2. W skład Rady Osiedla nie mogą wchodzić osoby będący pracownikami Spółdzielni.
3. Nie można być członkiem Rady dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Osiedla.
4. Kadencja Rady Osiedla wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
5. Zgłaszanie oraz wybór kandydatów do Rady Osiedla następuje analogicznie jak do Rady Nadzorczej.
6. Za pełnione funkcje i udział w posiedzeniach Rady Osiedla jej członkowie otrzymują wynagrodzenia w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń w wysokości:
  - 1) Przewodniczący Rady Osiedla 50%;
  - 2) Pozostali członkowie Rady 20%;minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu.
7. Miesięczne ryczałtowe wynagrodzenie ulega zmniejszeniu o 1/10 za każdą nieobecność na posiedzeniu Rady, lub dyżurach. W przypadku niebrania udziału w pracach Rady powyżej 2 m-cy nie wypłaca się wynagrodzenia.

### § 49

1. Mandat członków Rady Osiedla wygasa po upływie kadencji, na którą zostali wybrani. Mandat członka wygasa z dniem odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia dokonującego wyboru Rady na kolejną kadencję.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w następujących przypadkach:
  - 1) odwołanie członka Rady przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów;
  - 2) zrzeczenia się mandatu;
  - 3) cofnięcia pełnomocnictwa przez osobę prawną;
  - 4) ustania członkostwa w Spółdzielni;
  - 5) podjęcia pracy w Spółdzielni.
2. W miejsce członka Rady Osiedla, który utracił mandat, nie dokonuje się uzupełnienia ilości członków Rady, jeżeli do końca kadencji pozostał rok lub mniej. Jeżeli do końca kadencji pozostało więcej niż rok, uzupełnienie następuje analogicznie jak dla Rady Nadzorczej.

### § 50

Do zakresu działania Rady Osiedla należy:

- 1) inicjowanie działań mających na celu integrację mieszkańców osiedla i poszczególnych nieruchomości poprzez organizację lub pomoc w organizacji spotkań sąsiedzkich, pikników, festynów, konkursów itp.;
  - 2) krzewienie kultury współżycia społecznego oraz propagowanie poszanowania mienia spółdzielczego;
  - 3) podejmowanie działań zmierzających do przestrzegania przez mieszkańców obowiązków wynikających z regulaminu porządku domowego oraz do dbałości o utrzymanie porządku i czystości w budynkach i ich otoczeniu;
  - 4) podejmowanie działań zmierzających do polubownego rozstrzygania sporów powstających w związku z zamieszkiwaniem w osiedlu lub prowadzeniem na jego terenie działalności gospodarczej;
  - 5) podejmowanie inicjatyw, mających na celu poprawę warunków życia mieszkańców osiedla;
  - 6) podejmowanie działań związanych z pomocą społeczną, w tym wnioskowanie do odpowiednich instytucji;
  - 7) rozpatrywanie i opiniowanie wniosków zgłaszanych przez członków i skarg na działalność administracji osiedla;
  - 8) opiniowanie inicjatyw i projektów dotyczących terenów ogólnospółdzielczych (terenów wspólnych wszystkich członków Spółdzielni) zlokalizowanych na danym osiedlu,
  - 9) sprawowanie nadzoru nad Samorządami Domowymi Mieszkańców działającymi na terenie właściwej Rady Osiedla.
2. Rada Osiedla składa co roku sprawozdanie ze swojej działalności na części lub częściach Walnego Zgromadzenia, odpowiadających jej zakresowi działania.

#### **§ 51**

Szczegółowy zakres działania Rad Osiedli, tryb obradowania, sposób podejmowania uchwał i inne sprawy organizacyjne określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

### **Rozdział IV PRAWA DO LOKALI**

#### **Postanowienia ogólne**

#### **§ 52**

1. W budynkach stanowiących własność albo współwłasność Spółdzielni członkom przysługuje prawo używania lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu o powierzchni odpowiadającej wielkości udziałów przypadających na dany lokal określony uchwałami Zarządu Spółdzielni o przedmiocie odrębnej własności dla poszczególnych nieruchomości.
2. Członkowi Spółdzielni, w zależności od rodzaju wniesionego wkładu i zawartej ze Spółdzielnią umowy, w tym umowy o budowę lokalu, może przysługiwać:
  - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
  - 2) własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, jeżeli zostało uzyskane od Spółdzielni przed dniem 31 lipca 2007 r. lub nabyte od innej osoby;
  - 3) odrębna własność lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
3. W przypadku wygaśnięcia prawa do lokalu zbycie tego prawa przez Spółdzielnię na rzecz innych osób odbywa się w drodze przetargu według zasad określonych w § 53.

4. Lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność. Zmiana Statutu w tym zakresie jest niedopuszczalna.
5. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, Spółdzielnia może żądać od członków korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
6. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat (kosztów osobowych) na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
7. Umowy zawarte przez członków w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.
8. Członek Spółdzielni wynajmujący lokal ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez osoby, którym ten lokal wynajął.

### **§ 53**

1. Lokale będące własnością Spółdzielni nieobciążone prawami osób trzecich są zbywane w drodze przetargu lub negocjacji.
2. Przetarg ogłasza i organizuje Zarząd Spółdzielni.
3. W przypadku wyboru trybu przetargowego obowiązują następujące zasady zbywania lokali, o których mowa w ust.1:
  - 1) cenę wywoławczą będącą wysokością odpowiedniego wkładu określa Zarząd Spółdzielni w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego dotyczący tego lokalu. W przypadku braku ofert Zarząd Spółdzielni przeprowadza drugi przetarg, w którym może obniżyć w drodze uchwały cenę wywoławczą lokalu ustaloną przy ogłoszeniu pierwszego przetargu do wysokości 50% jej wartości. Dalszy brak ofert upoważnia Zarząd Spółdzielni do ustalenia wysokości wkładu budowlanego będącego wartością sprzedaży odpowiedniego prawa do danego lokalu w drodze negocjacji;
  - 2) przetarg przeprowadza się w formie:
    - a) przetargu ustnego nieograniczonego;
    - b) przetargu ustnego ograniczonego;
    - c) przetargu pisemnego nieograniczonego;
    - d) przetargu pisemnego ograniczonego;
  - 3) przetarg ustny ma na celu uzyskanie najwyższej ceny. Przetarg pisemny ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty;
  - 4) przetarg ograniczony organizuje się, jeżeli warunki przetargowe mogą być spełnione tylko przez ograniczoną liczbę osób;
  - 5) o zastosowanej formie przetargu decyduje Zarząd Spółdzielni;
  - 6) w razie potrzeby Zarząd Spółdzielni jest upoważniony do przyjęcia szczegółowego Regulaminu przetargu.

### **§ 54**

1. Określenia wartości rynkowej lokalu dokonuje się w drodze wyceny sporządzonej przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego na koszt wnioskodawcy.

2. Osoba zawierająca umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu, w wyniku przeprowadzonego przez Spółdzielnię przetargu, wnosi wkład budowlany w kwocie zaoferowanej w trakcie przetargu.

#### **§ 55**

1. Lokalem w rozumieniu Statutu jest samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu.
2. Samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu Statutu, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Postanowienie to stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.
3. Do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym znajduje się dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, zwane dalej „pomieszczeniami przynależnym”.

#### **Umowa o budowę lokalu**

#### **§ 56**

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub ubiegającym się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa taka zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
  - 2) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego określonego w umowie;
  - 3) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
  - 4) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
  - 5) określenie zasad finansowania gruntów;
  - 6) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu;
  - 7) planowany termin ukończenia budowy, termin i wysokość wpłat na poczet wkładu;
  - 8) zasady rozliczeń w przypadku rozwiązania umowy.
3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
4. Przepisów niniejszego rozdziału nie stosuje się do budowanych lub nabywanych budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
5. Z chwilą zawarcia z osobą ubiegającą się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu umowy, o której mowa w ust. 1, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

6. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
7. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
8. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę, o której mowa w ust. 1.
9. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w ust. 1, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych ust. 2, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
10. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

### **Wkład mieszkaniowy i budowlany**

#### **§ 57**

1. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu albo prawa odrębnej własności obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany. Wysokość wkładu określa Zarząd Spółdzielni.
2. Nie dotyczy to osób, którym przysługuje roszczenie przewidziane w § 66 ust. 2 Statutu.

#### **§ 58**

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona do Spółdzielni przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na pokrycie części kosztu budowy mieszkania. Wysokość wkładu stanowi różnicę między kosztem budowy przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.
2. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona do Spółdzielni przez osobę ubiegającą się o ustanowienie prawa odrębnej własności na pokrycie pełnego kosztu budowy lokalu lub wartości rynkowej istniejącego lokalu w drodze przetargu.
3. Przez koszt budowy, o którym mowa w ust. 1 i 2, rozumie się część kosztów inwestycji przypadającą na budowany lokal.
4. Terminy wpłaty wkładu określa umowa o budowę lokalu, a w zakresie przekraczającym kwoty przewidziane w umowie ustala Zarząd Spółdzielni.
5. Jeżeli część wkładu została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

#### **§ 59**

1. Sfinansowanie wkładu z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu może nastąpić bądź za wyraźną zgodą tych członków, których obciąży spłata tego kredytu wraz z odsetkami, bądź w celu pokrycia takich wymagalnych, a brakujących wpłat, bez których terminowe finansowanie budowy byłoby utrudnione.
2. Kwestionowanie zasadności wpłat na poczet wkładu, także w drodze postępowania sądowego, nie zwalnia członka z obowiązku ich terminowego wnoszenia.

#### **§ 60**

1. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

2. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu a poniesionym kosztem budowy, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest członek lub inna osoba, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu.

### **Ustanawianie prawa do lokalu**

#### **§ 61**

1. W zależności od treści zawartej ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu członek Spółdzielni może uzyskać spółdzielcze prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu, prawo własności domu jednorodzinnego, bądź udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
2. Unormowania Statutu dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio do prawa własności domu jednorodzinnego, lokalu użytkowego, garażu oraz udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, chyba że co innego wynika z unormowań szczególnych Statutu i przepisów ustawowych.

#### **§ 62**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu powstaje z chwilą zawarcia między osobą lub członkiem a Spółdzielnią umowy ustanawiającej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Prawo odrębnej własności lokalu powstaje na podstawie zawartej między członkiem a Spółdzielnią umowy notarialnej o ustanowienie odrębnej własności lokalu ze skutkiem na dzień dokonania wpisu odrębnej własności przez Sąd wieczystoksięgowy.
3. Umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu z osobami, które zawarły ze Spółdzielnią umowę o budowę lokalu, zawiera Spółdzielnia w terminie dwóch miesięcy po wybudowaniu lokalu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie dwóch miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
4. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić po dokonaniu spłaty wszystkich wymaganych wpłat na poczet wkładu i innych zobowiązań wobec Spółdzielni określonych w Statucie. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 61 ust. 1, 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.
5. Koszty związane z ustanowieniem odrębnej własności lokali, w szczególności: zawarcia umowy notarialnej, założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz wpisu do księgi wieczystej, ponosi członek, na którego jest przenoszona własność lokalu.
6. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 61 ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

#### **§ 63**

O wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu, o rozwiązaniu umowy o budowę lokalu lub o ustaniu członkostwa osoby pozostającej w związku małżeńskim Spółdzielnia powiadamia pisemnie współmałżonka tej osoby i inne osoby, którym te prawa przysługują w tym banki, które udzieliły kredytu na budowę lokalu i na które członkowie przelali wierzytelności przysługujące im z tytułu rozwiązania umowy o budowę lokalu.



**§ 64**

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 11, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 11, 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. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem uprawnień przysługujących po wygaśnięciu lokatorskiego prawa do lokalu, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w Statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
5. 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 nieopróżnienia lokalu.
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 5, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 11, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
7. 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. 5, 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.
8. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
9. 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, spłaty całego zadłużenia i braku ustanowienia nowego prawa do tegoż lokalu;

- 2) osoba uprawniona, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

### **Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu**

#### **§ 65**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienia tegoż prawa a Spółdzielnią umowy ustanawiającej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
3. Lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w przepisach prawa.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

#### **§ 66**

1. 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 § 11 Statutu.
2. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w innych przypadkach, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
5. Umowy, o których mowa w ust. 4, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
6. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 56, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 4, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 56, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
7. Do zachowania roszczeń, o których mowa w niniejszym paragrafie, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 4 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło

spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 11.

8. Osoba, o której mowa w ust. 2, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 56.
9. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 4 spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie postanowieniami Statutu.
10. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 4, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy.

#### **§ 67**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego – z zastrzeżeniem roszczeń osób bliskich o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu – Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu przez zamieszczenie ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni, a nadto przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
3. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
4. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, 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 z tytułu używania lokalu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
5. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu jest jego opróżnienie.

#### **§ 68**

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

## Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

### § 69

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

### § 70

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

### § 71

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat za używanie lokalu, 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 sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

### § 72

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkową, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

### § 73

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

### Odrębna własność lokalu

#### § 74

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni związanymi z budową lokalu, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu, uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków;
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu, o których mowa w § 11 Statutu.
2. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
  - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu, o których mowa w § 11 Statutu.
3. Spółdzielnia zawrze umowę, o której mowa w ust. 1 i 2 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
4. W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielania premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłacanych premii gwarancyjnych (Dz. U. Z 1996 r. Nr 5, poz. 32 z późniejszymi zmianami) przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.
5. Koszty zawarcia umowy notarialnej, założenia i wpisu do księgi wieczystej własności lokalu obciążają członka, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### § 75

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

tęgo garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w § 74 Statutu.

2. W budynkach nowo wzniesionych, w ramach których zrealizowany został wielostanowiskowy garaż, udziały przypadające na każde miejsce postojowe określają umowy o budowę lokali, zawarte z przyszłymi właścicielami, a w przypadku ich braku udziały te określa Zarząd Spółdzielni.

#### **§ 76**

1. Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie zbycia nieruchomości.
2. Do powstania odrębnej własności lokalu niezbędny jest wpis do księgi wieczystej.
3. Ustanowienie prawa odrębnej własności nie powoduje automatycznego ustania członkostwa.

#### **§ 77**

1. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta z zastrzeżeniem § 4.
2. Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

#### **§ 78**

1. Na żądanie Spółdzielni właściciel lokalu jest obowiązany zezwalać na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.
2. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązkowemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni, na wniosek Rady Nadzorczej, może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

#### **§ 79**

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
2. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

3. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.

#### **§ 80**

Przepisy dotyczące prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

### **Najem lokali mieszkalnych**

#### **§ 81**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne:
  - 1) wybudowane z przeznaczeniem na wynajem;
  - 2) mieszkania użytkowane przez byłych członków;
  - 3) inne, do których Spółdzielnia posiada tytuł prawny.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanym członkom Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa Zarząd Spółdzielni.
6. Najemcy lokali będących własnością Spółdzielni, płacą czynsz najmu lokalu ustalony w umowie.

### **Rozdział V**

## **GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI I POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

#### **§ 82**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego, umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
3. Waloryzacja wkładów mieszkaniowych i budowlanych zmniejsza lub zwiększa fundusz z aktualizacji wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
4. Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.

#### **§ 83**

Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb, której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu i wymaga pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

#### **§ 84**

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni są:
  - 1) fundusz własny zasobowy;
  - 2) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych;
  - 3) fundusz z aktualizacji wyceny środków trwałych;

- 4) fundusz z aktualizacji wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy ponadto następujące fundusze:
  - 1) fundusz rezerwowy;
  - 2) fundusz remontowy;
  - 3) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określa regulamin zasad gospodarki finansowej Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 85

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, przeznacza na działalność korporacyjną, społeczno-oświatową, kulturalną, rozwój Spółdzielni oraz na wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków. Uchwałą w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza przy uchwalaniu planów gospodarczych.
2. Nadwyżkę bilansową przeznacza się na cele określone uchwałą Walnego Zgromadzenia.
3. Z nadwyżki bilansowej osiągniętej z majątku Spółdzielni mogą korzystać członkowie, którzy wnieśli wpisowe i udział.
4. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszków własnych Spółdzielni.

#### § 86

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałą w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
3. Spółdzielnia raz na trzy lata podlega badaniu lustracyjnemu gospodarności i rzetelności jej działania. Lustrację wykonuje Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
4. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu lub protokół z przeprowadzonej lustracji wyklada się w lokalu Spółdzielni, co najmniej na 15 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nimi.
5. Statut Spółdzielni, regulaminy i inne dokumenty określone ustawą podlegają udostępnieniu na stronie internetowej Spółdzielni w terminie 30 dni od ich przyjęcia, uchwalenia, zatwierdzenia bądź zarejestrowania zgodnie z postanowieniami Statutu i odpowiednich ustaw.

#### § 87

Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania.

#### § 88

Do czasu uchwalenia nowych regulaminów postanowienia dotychczasowych regulaminów pozostają w mocy. W razie sprzeczności między nimi a przepisami ustawy lub postanowieniami Statutu stosuje się przepisy ustawy lub postanowienia Statutu.

Z-CA PREZESA ZARZĄDU  
Z-ca Dyrektora  
*Zdzisława Knapiańska*

PREZES ZARZĄDU  
Dyrektor  
*Jacek Kołodziej*



