

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „JAS-MOS”

W JASTRZĘBIU ZDROJU



# *STATUT*

*/tekst jednolity/*

# SPIS TREŚCI

<b>ROZDZIAŁ I - POSTANOWIENIA OGÓLNE</b>	2
<b>ROZDZIAŁ II – CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI</b>	3
1. PRZYJMOWANIE W POCZET CZŁONKÓW	3
2. WPISOWE I UDZIAŁY	6
3. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW	6
4. USTANIE CZŁONKOSTWA	8
5. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	12
<b>ROZDZIAŁ III – ZASPOKAJANIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH</b>	13
1. POSTANOWIENIA OGÓLNE	13
2. SPRZEDAŻ LOKALU W TRYBIE PRZETARGU	13
3. ZAMIANA LOKALI	13
4. WYNAJMOWANIE LOKALI MIESZKALNYCH I O INNYM PRZEZNACZENIU ORAZ DZIERŻAWA	14
<b>ROZDZIAŁ IV – TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI</b>	14
1. SPÓŁDZIELCZE PRAWO DO LOKALU – PRZEPISY WSPÓLNE	14
2. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	16
A. POWSTANIE PRAWA	16
B. WKŁAD MIESZKANIOWY	16
C. PIERWSZEŃSTWO W NABYCIU SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO	17
D. ROZLICZENIA WKŁADU MIESZKANIOWEGO Z TYTUŁU WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU	18
3. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU	19
4. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU	20
<b>ROZDZIAŁ V – OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI</b>	21
<b>ROZDZIAŁ VI – ORGANYS PÓŁDZIELNI</b>	23
1. WALNE ZGROMADZENIE	23
2. RADA NADZORCZA	29
3. ZARZĄD	33
<b>ROZDZIAŁ VII - GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI</b>	34

# ROZDZIAŁ I

## POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „JAS-MOS” w Jastrzębiu Zdroju.
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa „JAS-MOS” w Jastrzębiu Zdroju, działa na podstawie przepisów:
  - 1) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych /jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami/,
  - 2) ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze /jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami/,
  - 3) innych ustaw oraz postanowień niniejszego statutu.

### § 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Jastrzębie Zdrój.
2. Terenem działania Spółdzielni jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Spółdzielnia może się zrzeszać w związkach spółdzielczych oraz przystępować do innych organizacji.

### § 3

Ilekroć w niniejszym statucie jest mowa, bez bliższego określenia, o:

- 1) „**Spółdzielnia**” – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „JAS-MOS” w Jastrzębiu Zdroju;
- 2) „**statucie**” – rozumie się przez to niniejszy Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS” w Jastrzębiu Zdroju;
- 3) „**Zarządzie**” – rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS” w Jastrzębiu Zdroju;
- 4) „**Radzie**” – rozumie się przez to Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS” w Jastrzębiu Zdroju;
- 5) „**członku**” – rozumie się przez to członka Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS” w Jastrzębiu Zdroju;
- 6) „**ustawie**” – rozumie się przez to ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami);
- 7) „**lokalu**” – rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu;
- 8) „**lokalu o innym przeznaczeniu**” – rozumie się przez to lokal użytkowy lub garaż;
- 9) „**spółdzielczych prawach do lokali**” - rozumie się przez to spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych lub spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
- 10) „**wartości rynkowej lokalu**” – rozumie się przez to wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie przepisów Działu IV Rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późniejszymi zmianami);
- 11) „**osobie bliskiej**” – rozumie się przez to zstępного, wstępного, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu;

- 12) „użytkownika lokalu” – rozumie się przez to osobę, której przysługuje tytuł prawny do lokalu,
- 13) „części wspólnej nieruchomości” – rozumie się przez to grunt oraz części budynków i urządzeń, które nie służą wyłącznie na potrzeby użytkowników poszczególnych lokali.

#### **§ 4**

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych albo lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 2) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni,
  - 3) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni, nabytymi na podstawie ustawy,
  - 4) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia członków Spółdzielni, na podstawie umowy zawartej z właścicielem (właścicielami) tych nieruchomości,
  - 5) wynajem nieruchomości na własny rachunek.

#### **§ 5**

1. Dla realizacji celów i zadań określonych w § 4 Spółdzielnia:
  - 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
  - 2) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
  - 3) zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie członków Spółdzielni oraz nieruchomościami oddanymi jej w zarząd na podstawie umowy zawartej z właścicielami tych nieruchomości,
  - 4) może prowadzić działalność gospodarczą, w tym: wytwórczą, handlową, budowlaną oraz usługową, jeżeli ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 4 ust. 1.

## **ROZDZIAŁ II**

### **CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI**

#### **1. Przyjmowanie w poczet członków**

#### **§ 6**

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i osoby prawne.
2. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, a w szczególności:
  - 1) osoba pełnoletnia, mająca pełną zdolność do czynności prawnych,
  - 2) osoba pełnoletnia, ubezwłasnowolniona całkowicie lub częściowo,
  - 3) osoba małoletnia.
3. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

## § 7

1. Zarząd, z zastrzeżeniem **ust. 3 i 4**, nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby, która:
  - 1) nabyła własnościowe prawo do lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji lub umowy,
  - 2) przedłożyła prawomocny wyrok sądowy orzekający o przyznaniu jej po rozwodzie, unieważnieniu małżeństwa lub separacji, spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, albo też umowę z byłym małżonkiem w sprawie podziału majątku dorobkowego, na mocy której przypadło jej prawo do tego lokalu,
  - 3) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
  - 4) jest małżonkiem członka Spółdzielni, jeżeli temu małżonkowi albo obojgu małżonkom przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo odrębnej własności lokalu,
  - 5) ubiega się o członkostwo na podstawie postanowień art. 14 ust. 1 lub art. 15 ust. 1-3 ustawy,
  - 6) nabyła prawo odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji lub umowy.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. Zarząd może odmówić przyjęcia w poczet członków małżonka, dziecka lub innej osoby bliskiej byłego członka, która ubiega się o przyjęcie w poczet członków na skutek wykluczenia tego członka ze Spółdzielni, jeżeli przyczyny, które spowodowały to wykluczenie, dotyczą osoby ubiegającej się o przyjęcie do Spółdzielni.
4. Roszczenie o przyjęcie w poczet członków nie przysługuje najemcy.

## § 8

O przyjęciu w poczet członków decyduje Zarząd.

## § 9

1. Osoba ubiegająca się o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni składa deklarację członkowską w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W imieniu osoby fizycznej niemającej pełnej zdolności do czynności prawnych, deklarację członkowską składa jej przedstawiciel ustawowy (rodzice, opiekun, kurator).
3. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, miejsce zamieszkania, datę i miejsce urodzenia, imiona rodziców, numer PESEL i NIP, ilość zadeklarowanych udziałów, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę (firmę) i siedzibę, NIP oraz w załączeniu wyciąg z właściwego organu rejestracyjnego, a także dane dotyczące wkładów, jak również - stosownie do okoliczności - stwierdzenie, o jaki lokal się ubiega.

## § 10

1. Uchwałę w sprawie przyjęcia w poczet członków Zarząd obowiązany jest podjąć w ciągu 1 miesiąca od złożenia deklaracji.
2. Osobę, która złożyła deklarację, należy zawiadomić o treści uchwały Zarządu w ciągu 2 tygodni od jej podjęcia. Zawiadomienia o odmowie przyjęcia w poczet członków powinny zawierać uzasadnienie i pouczenie o treści **ust. 3**.
3. Osoba, której odmówiono przyjęcia w poczet członków może w ciągu 2 tygodni od otrzymania zawiadomienia o odmowie wnieść odwołanie do Rady. Rada obowiązana jest rozpatrzyć to odwołanie w ciągu 3 miesięcy od jego wniesienia. Uchwała Rady kończy postępowanie przed organami Spółdzielni. Postanowienia **ust. 2** dotyczące zawiadomienia o treści uchwały i jej uzasadnienia stosuje się odpowiednio.

## § 11

1. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
2. Zmiany danych zawartych w deklaracji powinny być dokonywane w formie pisemnej pod rygorem nieważności, a zmiany dotyczące zadeklarowanych udziałów lub wkładu potwierdzone w sposób określony w **ust. 1**.

## § 12

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający dane przewidziane w art. 30 Prawa Spółdzielczego. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.
2. Rejestr członków zawiera ich numery członkowskie, imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, zaś w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi - ich nazwę (firmę) i siedzibę, wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, tryb i datę ustania członkostwa, a w przypadku wykluczenia lub wykreślenia - także jego powód, imię i nazwisko oraz adres osoby upoważnionej do odbioru po śmierci członka wniesionych przez niego udziałów, oraz ewentualnie adres do korespondencji podany przez członka, rejestr członków zawiera aktualizowany okresowo elektroniczny wykaz zaległości z tytułu opłat za używanie lokali.
3. Każdemu członkowi Spółdzielnia nadaje numer członkowski. Raz nadany numer członkowski nie może ulec zmianie i może być przypisany tylko raz i tylko do jednej osoby. Numery członkowskie nie mogą się powtarzać nawet w przypadku ustania członkostwa (niepowtarzalność numeru członkowskiego).
4. Ponadto Zarząd Spółdzielni prowadzi:
  - 1) rejestr wystąpień, wykluczeń, wykreśleń i skreśleń,
  - 2) rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste wraz z adnotacją o ustanowionych hipotekach,
  - 3) rejestr dokonanych przydziałów,
  - 4) rejestr umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 5) rejestr umów o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu; rejestr ten obejmuje z osobna lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu,
  - 6) rejestr umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu; rejestr ten obejmuje z osobna lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu,
  - 7) rejestr umów najmu lokali mieszkalnych,
  - 8) rejestr umów najmu lokali o innym przeznaczeniu,
  - 9) inne rejestry - w miarę potrzeby.

## 2. Wpisowe i udziały

### § 13

1. Wpisowe wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, ustalanego na podstawie ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. Nr 200, poz. 1679 z późn. zm.), obowiązującego w miesiącu, w którym osoba ubiegająca się o członkostwo w Spółdzielni złożyła deklarację, a wysokość udziału wynosi 200 zł.
2. Członek jest obowiązany:
  1. zadeklarować co najmniej jeden udział, jeżeli przysługuje mu lub ubiega się o lokal mieszkalny,
  2. zadeklarować co najmniej trzy udziały, jeżeli przysługuje mu lub ubiega się o lokal o innym przeznaczeniu.
3. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek obowiązany jest wpłacić w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa, pod rygorem wykreślenia z rejestru członków.
4. Udziały są liczone odrębnie dla każdego prawa.

### § 14

1. W razie ustania członkostwa Spółdzielnia zwraca udział osobie uprawnionej. Wpisowe nie podlega zwrotowi. Udziały nie podlegają waloryzacji, nie są oprocentowane, nie nalicza się też od nich odsetek.
2. Udział byłego członka wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni.
3. Wypłata należności następuje na wniosek byłego członka w terminie miesiąca od dnia zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie sprawozdania finansowego, o którym mowa w **ust. 2**; od należności tej nie nalicza się odsetek.
4. Zwrot wpłat dokonanych na udział nie może nastąpić, gdy zostały one przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.

## 3. Prawa i obowiązki członków

### § 15

1. Członkowi Spółdzielni przysługują uprawnienia wynikające z postanowień statutu, przepisów ustawy i prawa spółdzielczego oraz innych ustaw.
2. Członek Spółdzielni uprawniony jest w szczególności do:
  - 1) wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni, z wyłączeniem członków, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych,
  - 2) ubiegania się o zawarcie ze Spółdzielnią umów:
    - a) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
    - b) o ustanowienie odrębnej własności lokalu, na warunkach określonych w niniejszym statucie i w ustawie,
  - 3) kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat za używanie lokali,
  - 4) zaznajomienia się z rejestrem członków,
  - 5) nieodpłatnego otrzymania od Spółdzielni odpisu statutu i obowiązujących w Spółdzielni regulaminów utworzonych na podstawie statutu,
  - 6) odpłatnego otrzymania, kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi; zasady odpłatności zatwierdza Rada Nadzorcza w regulaminie.

- 7) brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni, zgłaszania wniosków w sprawach związanych z realizacją przez Spółdzielnię jej zadań i domagania się rozpatrzenia tych wniosków przez właściwe organy Spółdzielni,
  - 8) dochodzenia swoich uprawnień w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i na drodze sądowej,
  - 9) zgłoszenia w trybie art. 8<sup>3</sup> ust.10 ustawy projektów uchwał i żądań zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku Walnego Zgromadzenia lub jego części,
  - 10) zgłaszania poprawek do projektów uchwał w trybie art. 8<sup>3</sup> ust. 12 ustawy,
  - 11) żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w trybie art. 8<sup>3</sup> ust. 3 pkt. 2 ustawy.
3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.
  4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi w szczególności wówczas, gdy umowy te zawierają dane podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz.U. z 2002 r. Nr 101 poz. 926 z późn. zm.) lub informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa (osoby trzeciej) – zgodnie z art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 z późn. zm.), o ile przedsiębiorca ten zastrzegł poufność informacji zamieszczonych w umowie.
  5. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do Sądu Rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

## **§ 16**

Członek jest obowiązany w szczególności:

- 1) stosować się do postanowień statutu i opartych na nim regulaminów oraz uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały, a jeżeli ubiega się o ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu – także wkład mieszkaniowy lub budowlany w wymaganej wysokości,
- 3) regularnie uiszczać opłaty za używanie należących do niego lokali w wysokości określonej przez Spółdzielnię oraz pokrywać koszty wezwań i upomnień,
- 4) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji,
- 5) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu,
- 6) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 7) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
- 8) uzyskać akceptację Zarządu w przypadku dokonywania prac remontowych w swoim lokalu i przestrzegać norm prawa budowlanego,
- 9) zawiadomić Spółdzielnię o wynajmowaniu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu mieszkalnego, jeżeli miałyby ono wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni,
- 10) udostępnić niezwłocznie lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,



- 11) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- 12) po wcześniejszym uzgodnieniu terminu udostępnić lokal w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni,
- 13) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności technicznej zainstalowanych w tym lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz dokonania odczytu wskazań tych urządzeń.

#### **4. Ustanie członkostwa**

##### **§ 17**

Członkostwo w Spółdzielni ustaje w razie:

- 1) wystąpienia członka ze Spółdzielni,
- 2) wykluczenia członka ze Spółdzielni,
- 3) wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni,
- 4) skreślenia członka Spółdzielni,
- 5) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

##### **§ 18**

1. Członek może w każdym czasie wystąpić ze Spółdzielni, składając oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa. Wypowiedzenie powinno być złożone w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Okres wypowiedzenia wynosi 7 dni. Za dzień wystąpienia uważa się pierwszy dzień po upływie terminu wypowiedzenia.
2. Cofnięcie wypowiedzenia członkostwa ze Spółdzielni może nastąpić najpóźniej w ostatnim dniu przed upływem terminu wypowiedzenia (zgodnie z art. 63 i następnymi Kodeksu cywilnego).

##### **§ 19**

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu lub dobrymi obyczajami.
2. Przyczyną wykluczenia może być:
  - 1) uporczywe uchylanie się od wykonywania zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni, a w szczególności zaleganie z opłatami za używanie należących do niego lokali lub z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
  - 2) poważne lub uporczywe naruszanie spokoju, porządku domowego lub niszczenie zajmowanego lokalu spółdzielczego albo innego mienia Spółdzielni,
  - 3) poważne lub uporczywe naruszanie postanowień statutu lub opartych na nim regulaminów i uchwał organów Spółdzielni, przez członka lub osoby z nim zamieszkujące,
  - 4) działanie na szkodę interesu Spółdzielni,
  - 5) wprowadzenie Spółdzielni w błąd w celu nabycia lub zwiększenia określonych uprawnień albo uniknięcia zobowiązań finansowych,
  - 6) wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie bez zgody Spółdzielni całości lub części lokalu, dla którego przysługuje mu lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, o ile wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie łączy się ze zmianą sposobu korzystania z lokalu mieszkalnego lub przeznaczenia lokalu bądź jego części,
  - 7) nie powiadomienie Spółdzielni o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie całości lub części lokalu mieszkalnego do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe lub lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, o ile wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie ma wpływ na wysokość opłat.

## § 20

1. Członek może być wykreślony z rejestru członków Spółdzielni, jeżeli z przyczyn przez niego niezawinionych nie wykonuje obowiązków statutowych.
2. Przyczyną wykreślenia jest:
  - 1) nie wpłacenie w terminie wpisowego lub udziału,
  - 2) utrata przez członka na mocy wyroku sądowego lub wyzbycie się na podstawie umowy, prawa do zajmowanego dotychczas lokalu mieszkalnego albo lokalu o innym przeznaczeniu wraz z prawem do wkładu budowlanego wniesionego na ten lokal, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
  - 3) utrata w postępowaniu egzekucyjnym prawa do lokalu lub wkładu budowlanego i nie uzupełnienie wkładu w terminie określonym przez Spółdzielnię,
  - 4) utrata przez współmałżonka członka prawa do lokalu lub ustanie członkostwa z przyczyn innych niż śmierć, jeżeli członek uzyskał członkostwo na prawach współmałżonka,
  - 5) nie wywiązywanie się ze zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni, a w szczególności zaleganie z opłatami za używanie należących do niego lokali lub z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, jeżeli z uwagi na ustaloną sytuację rodzinną i majątkową nie można mu przypisać winy,
  - 6) wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, naruszanie spokoju albo niszczenie mienia Spółdzielni, co czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali – jeżeli z uwagi na wiek lub stan umysłu nie można mu przypisać winy,
  - 7) zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, jeżeli było to jedyne prawo do lokalu w Spółdzielni, i członek nie złożył rezygnacji z członkostwa i w terminie trzech miesięcy nie nabył nowego spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności,
  - 8) utrata spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa własności w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni, który nie złożył rezygnacji z członkostwa,
  - 9) nieodpowiadanie wymogom przewidzianym w statucie, jakim winien odpowiadać członek Spółdzielni,
  - 10) posiadanie tytułu prawnego do lokalu w nieruchomości, w której doszło do wyodrębnienia własności wszystkich lokali lub w nieruchomości, w której większość właścicieli lokali podjęła uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1997 r. o własności lokali.

## § 21

1. Jeżeli przyczyną wykluczenia ze Spółdzielni lub wykreślenia z rejestru członków, o której mowa w **§ 19 ust. 2 pkt 1** lub w **§ 20 ust. 2 pkt 5** statutu, ma być opóźnienie z opłatami za używanie należącego do członka lokalu, podjęcie uchwały o wykluczeniu lub wykreśleniu może nastąpić wyłącznie w przypadku zadłużenia członka z opłatami za używanie lokalu co najmniej za sześć miesięcy.
2. Przed skierowaniem do Rady wniosku o wykluczenie lub wykreślenie członka ze Spółdzielni z przyczyn określonych w **ust. 1**, Zarząd obowiązany jest do uprzedzenia członka na piśmie o zamiarze wykluczenia lub wykreślenia go ze

Spółdzielni i do wyznaczenia mu dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności za używanie lokalu.

## § 22

1. W terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, członek bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązani do opróżnienia tego lokalu.
2. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Przepisy **ust. 1 i 2** stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu o innym przeznaczeniu.

## § 23

1. Uchwałę w sprawie wykluczenia lub wykreślenia podejmuje Rada po wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka Spółdzielni. Zainteresowany członek powinien być zawiadomiony o czasie i miejscu posiedzenia Rady przynajmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia, na którym będzie rozpatrywany wniosek o jego wykluczenie lub wykreślenie. Zapisy **ust. 4** stosuje się odpowiednio.
2. Jeżeli zainteresowany członek, mimo prawidłowego zawiadomienia nie stawi się i nie złoży wcześniej usprawiedliwienia, Rada ma prawo rozpatrzyć wniosek bez jego udziału.
3. O wykreśleniu albo wykluczeniu ze Spółdzielni członek zawiadamiany jest na piśmie wraz z uzasadnieniem w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierowała się Rada uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w statucie.
4. Zawiadomienie o wykreśleniu albo wykluczeniu ze Spółdzielni doręcza się członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem, kurierem lub przez pocztę listem poleconym. Zawiadomienie zwrócone z powodu odmowy przyjęcia przesyłki, nie podjęcia przesyłki awizowanej lub nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu, ma moc prawną doręczenia.
5. Członek Spółdzielni ma prawo:
  - 1) odwołać się od uchwały Rady o wykluczeniu albo wykreśleniu ze Spółdzielni do Walnego Zgromadzenia, w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o podjęciu uchwały, albo
  - 2) zaskarżyć uchwałę Rady do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem. Przepisy art. 42 Prawa spółdzielczego stosuje się odpowiednio.
6. Jeżeli odwołanie, o którym mowa w **ust. 5 pkt.1** jest oczywiście uzasadnione, albo, gdy odpadła przyczyna wykluczenia lub wykreślenia członka, Rada może uchylić uchwałę, o której mowa w **ust. 1**, i w miarę potrzeby sprawę rozpoznać na nowo. Od ponownej uchwały Rady przysługuje odwołanie na zasadach ogólnych.
7. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało doręczone Spółdzielni przynajmniej na 30 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia, nie później jednak niż w ciągu dwunastu miesięcy od dnia wniesienia odwołania.
8. W wypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady, o którym mowa w **ust. 5 pkt 1**, członek Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być powiadomiony na piśmie na 21 dni przed terminem

pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Jeżeli odwołujący się, który zostanie prawidłowo powiadomiony o terminie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, nie przybędzie na posiedzenia, wówczas Walne Zgromadzenie może rozpatrzyć odwołanie bez jego udziału. Postanowienia ust. 2 stosuje się odpowiednio.

9. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady, o którym mowa w **ust. 5 pkt 2**, biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
10. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
  - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia,
  - 2) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
  - 3) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady albo Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 24**

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia zgonu.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się ze skutkiem od dnia jej wykreślenia z rejestru sądowego.

#### **§ 25**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie.
2. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
  - 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
  - 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w **§ 56 ust. 1** statutu, za 6 miesięcy.
3. W wypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w **ust. 2**, wobec jednego albo obojga małżonków.
4. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy - Prawo spółdzielcze o uchwale o wykluczeniu członka ze spółdzielni.
5. Z chwilą, gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w **ust. 2 i 3**, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.
6. Umowa o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jest nieważna.

## **5. Postępowanie wewnętrzzspółdzielcze**

### **§ 26**

1. Postępowanie wewnętrzzspółdzielcze jest dwuinstancyjne. Jeżeli z treści wniosku członka wynika, że sprawę winien rozpatrzyć inny organ, niż podany jako adresat wniosku, wniosek rozpatruje organ spółdzielni uprawniony do jego rozpatrzenia w danej instancji.
2. Wniosek członka, złożony w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, powinien być rozpatrzony w ciągu 1 miesiąca.
3. Jeżeli rozpatrzenie wniosku w tym terminie nie będzie możliwe termin rozpatrzenia wniosku nie może być dłuższy niż 3 miesiące.

### **§ 27**

1. O sposobie załatwienia wniosku członek powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 2 tygodni od jego rozpatrzenia przez Zarząd.
2. Pismo zawiadamiające o negatywnym załatwieniu wniosku powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o treści § 28 statutu i o skutkach nie zachowania określonego tam terminu.
3. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje statut, powinny być doręczone za potwierdzeniem odbioru.
4. Spółdzielnia doręcza członkowi pisma pod wskazany przez niego adres. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu, uważa się za doręczone prawidłowo. W takim przypadku za dzień doręczenia uznaje się dzień zwrotu przesyłki.

### **§ 28**

1. Członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Rady w terminie 2 tygodni od zawiadomienia go o stanowisku Zarządu w sposób określony w § 27 statutu.
2. Rada powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu 3 miesięcy od jego wniesienia.
3. Uchwała Rady jest ostateczna w postępowaniu wewnętrzzspółdzielczym. Odpis tej uchwały doręcza się zainteresowanemu członkowi w ciągu 2 tygodni od jej podjęcia wraz z uzasadnieniem.

### **§ 29**

1. Od uchwały w sprawie między członkiem a Spółdzielnią podjętej w pierwszej instancji przez Radę, członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty otrzymania odpisu uchwały.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało doręczone Spółdzielni przynajmniej na 30 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

### **§ 30**

1. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnętrzzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej.
2. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnętrzzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnętrzzspółdzielcze ulega umorzeniu.
3. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnętrzzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

## ROZDZIAŁ III

### ZASPOKAJANIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH

#### 1. Postanowienia ogólne

##### § 31

Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków, Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
- 3) zbywać na rzecz członków Spółdzielni lub innych osób prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji Spółdzielni, do których wygasły prawa dotychczasowych użytkowników lokali,
- 4) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 5) w ramach możliwości realizować zamianę lokalu mieszkalnego o statusie lokatorskim na inny lokal mieszkalny również o statusie lokatorskim.

#### 2. Sprzedaż lokalu w trybie przetargu

##### § 32

1. Spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie i zbycie odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Ogłoszenie przetargu winno nastąpić nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej oraz przez zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i na jej stronie internetowej.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Tryb i zasady odbywania przetargu na ustanowienie i zbycie odrębnej własności lokalu, określa regulamin uchwalany przez Radę.

#### 3. Zamiana lokali

##### § 33

1. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, może dokonać zamiany tego lokalu na inny lokal o tym samym statusie prawnym.
2. Zamiana lokalu może być realizowana również w ten sposób, że Spółdzielnia wyrazi zgodę, aby osoba zajmująca lokal Spółdzielni na zasadzie najmu dokonała zamiany z najemcą innego lokalu mieszkalnego. W takiej sytuacji Spółdzielnia zawrze z nowym najemcą stosowną umowę najmu bez zachowania przez tego najemcę uprawnień, o których mowa w art. 48 ustawy.
3. Zamiana mieszkań zajmowanych na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub na podstawie umowy najmu wymaga zgody Spółdzielni.
4. Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio przepisy o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

#### **4. Wynajmowanie lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu oraz dzierżawa**

##### **§ 34**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w **ust. 1** członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale o innym przeznaczeniu wolne w sensie prawnym, a także dzierżawić majątek Spółdzielni, w tym grunty będące w posiadaniu Spółdzielni.
4. Warunki wynajmu lokali o innym przeznaczeniu i dzierżawy są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą lub dzierżawcą. Umowa ta wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

### **ROZDZIAŁ IV**

#### **TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI**

##### **1. Spółdzielcze prawo do lokalu – przepisy wspólne**

##### **§ 35**

1. Z zastrzeżeniem postanowień **ust. 5**, lokal oddany członkowi do używania na podstawie przydziału spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu o innym przeznaczeniu albo umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, może być używany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem, w sposób określony w przydziale lub umowie.
2. Na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią członek albo osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu może wykonywać w tym lokalu działalność gospodarczą, o ile nie będzie ona utrudniać korzystania z innych lokali, a w szczególności nie będzie oddziaływać na sąsiednie lokale oraz naruszać porządku domowego, przepisów budowlanych, przeciwpożarowych i sanitarnych.
3. Za zgodą Spółdzielni, na podstawie pisemnej umowy określającej sposób wzajemnych rozliczeń członek albo osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może wprowadzić w lokalu ulepszenia (dodatkowe wykończenie i wyposażenie lokalu).
4. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoba wynajmująca lub oddająca w bezpłatne używanie obowiązana jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
5. W stosunku do osób, które wynajęły lub oddały w bezpłatne używanie całość lub część lokalu bez wymaganej zgody Spółdzielni z jednoczesną zmianą sposobu korzystania lub przeznaczenia będą dochodzone roszczenia wynikające z ogólnych przepisów prawa.
6. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

## § 36

Użytkownik lokalu ponosi pełne koszty naprawy, konserwacji i wymiany w lokalu:

- 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych i okładzin ściennych,
  - 2) balkonów, tarasów i loggii – prócz elementów konstrukcji,
  - 3) okien i drzwi,
  - 4) wbudowanych mebli,
  - 5) pieców kuchennych (gazowych i elektrycznych), grzejników wody przepływowej, podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich przeglądami,
  - 6) przewodów, osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej aż do zabezpieczeń obwodów lokalowych,
  - 7) instalacji gazowych zasilanych gazem płynnym, łącznie z ich systematycznymi przeglądami,
  - 8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności (nie dotyczy to przewodów odpływowych prowadzonych w stropach),
  - 9) podzielników kosztów ciepła, zgodnie z zasadami obowiązującymi w Spółdzielni,
  - 10) wodomierzy, zgodnie z zasadami obowiązującymi w Spółdzielni,
  - 11) instalacji wodnej aż do zaworu odcinającego instalację w lokalu,
  - 12) instalacji domofonowej,
  - 13) innych elementów wyposażenia lokalu poprzez:
    - a. malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
    - b. malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
2. Poza naprawami, o których mowa w **ust. 1**, użytkownik lokalu jest obowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy. Odpowiedzialność użytkownika lokalu i pełnoletnich osób stale z nimi zamieszkujących za powstałą szkodę jest solidarna.
  3. Użytkownik lokalu ponosi koszty konserwacji i remontów części wspólnych nieruchomości.
  4. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
  5. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
  6. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
    - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
    - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.



7. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, może ona żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
8. Spółdzielnia może żądać od członków oraz osób, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali wpłat na fundusz wkładów mieszkaniowych lub budowlanych poprzez uzupełnienie w przypadku modernizacji budynku przed dniem 31.07.2007 r. na podstawie obowiązujących do tego dnia przepisów art. 10 ust. 5, art. 17<sup>3</sup> ust. 5 w związku z art. 6<sup>1</sup> ust. 5 ustawy.
9. W przypadku działań technicznych polegających na rozbudowie, przebudowie budynku, budowie nowych instalacji i innych działań, które stanowią trwałe ulepszenie (unowocześnienie) istniejącego budynku lub lokalu, członkowie Spółdzielni posiadający prawa do lokali obowiązani są wnieść indywidualne dopłaty, jeżeli przewiduje to sposób finansowania tychże działań uchwalony przez Radę. Obowiązek ten dotyczy także osób niebędących członkami Spółdzielni, do których należy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. W kosztach działań technicznych uczestniczą także właściciele lokali w części odpowiadającej ich udziałowi.

## **2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego**

### **A. Powstanie prawa**

#### **§ 37**

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w niniejszym statucie.
2. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego powinna być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie podlega dziedziczeniu i egzekucji.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

### **B. Wkład mieszkaniowy**

#### **§ 38**

1. Wysokość wkładu mieszkaniowego równa jest różnicy między kosztem budowy lokalu a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Wysokość wkładu mieszkaniowego przypadającego na lokal zajmowany przez osobę, która tytuł prawny do tego lokalu nabyła przed jego przekazaniem do Spółdzielni, lub następcę prawnego tej osoby, wynosi 5% wartości rynkowej lokalu. Wniesiona przez takiego najemcę kaucja zostaje zaliczona na poczet wkładu mieszkaniowego.
3. **Skreślony**

4. Określenie wartości rynkowej lokalu obciąża członka, z którym Spółdzielnia zawiera taką umowę.
5. Obowiązek wniesienia wkładu nie powstaje przy ponownym nabyciu (przywróceniu) członkostwa przez osobę uprzednio wykluczoną bądź wykreśloną, pod warunkiem, że członkostwo ustało po dniu 31 lipca 2007r. Uznaje się wówczas, że obowiązek wniesienia wkładu został spełniony przed datą utraty członkostwa. Jednakże osoba ubiegająca się ponownie o członkostwo obowiązana jest wnieść wpisowe oraz uzupełnić posiadany udział do wysokości w dacie złożenia deklaracji.

### **C. Pierwszeństwo w nabyciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego**

#### **§ 39**

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

#### **§ 40**

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o której mowa w **ust. 1**, Spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Przepis **ust. 1** nie narusza uprawnień spadkobierców zmarłego małżonka do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego.

#### **§ 41**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w **§ 39** statutu, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie **§ 25** statutu lub niedokonania czynności, o których mowa w **§ 40** statutu, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysłu-

- gują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w **ust. 1-2**, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku od ustania członkostwa deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
  4. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie **ust. 1** albo **ust. 2** zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
  5. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, lokatorskie prawo do lokalu przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.
  6. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

#### **D. Rozliczenia wkładu mieszkaniowego z tytułu wygaśnięcia prawa do lokalu**

##### **§ 42**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, z zastrzeżeniem, że w razie wygaśnięcia prawa przed dniem 31 lipca 2007 r. do rozliczenia i waloryzacji wkładu mieszkaniowego stosuje się zasady obowiązujące w Spółdzielni w dacie wygaśnięcia prawa.
2. Warunkiem wypłaty kwoty, o której mowa w **ust. 1** jest opróżnienie lokalu przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo.
3. Z wypłacanej kwoty potrąca się przypadające na dany lokal kwoty zaległych opłat, o których mowa w **§ 56 ust. 1** statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu, które ponosi osoba uprawniona.
4. Ustalenia wartości rynkowej lokalu dokonuje się na dzień jego opróżnienia i wydania Spółdzielni.

##### **§ 43**

Przysługująca osobie uprawnionej kwota ustalona w sposób przewidziany w **§ 42 ust. 1**, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

##### **§ 44**

1. **Skreślony.**
2. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
3. **Skreślony.**

### 3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

#### § 45

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a także spadkobiercy, zapisobiorcy lub licytanta, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu.

#### § 46

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym. Jest ono prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. 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.

#### § 47

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się 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.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo.

#### § 48

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.
2. W razie, gdy spadkobiercy nie wyznaczą pełnomocnika w terminie określonym w **ust. 1**, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela, posiadającego takie same zadania i kompetencje, jak pełnomocnik.

#### § 49

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w **§ 56** statutu, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lo-

kalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

2. Z żądaniem, o którym mowa w **ust. 1**, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady.

#### **§ 50**

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w **ust. 1**, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w **§ 47 ust. 2** statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

#### **§ 51**

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

### **4. Prawo odrębnej własności lokalu**

#### **§ 52**

Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego następuje w oparciu o przepisy ustawowe.

#### **§ 53**

Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego następuje w oparciu o przepisy ustawowe.

#### **§ 54**

Przeniesienie własności lokalu na rzecz najemcy - osoby, która była najemcą lokalu zakładowego przed przejęciem zasobów mieszkaniowych przez Spółdzielnię albo osoby, która jest osobą bliską najemcy lokalu zakładowego przed przejęciem zasobów mieszkaniowych przez Spółdzielnię i nie utraciła tego prawa najmu, następuje w oparciu o przepisy ustawowe.

#### **§ 55**

1. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 Ustawy o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami Spółdzielni z zastrzeżeniem **ust. 5-6** niniejszego paragrafu. Przepisów Ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i ust. 1a, które stosuje się odpowiednio.
2. Przepisów Ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się z zastrzeżeniem **ust. 5-6** niniejszego paragrafu.
3. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 Ustawy o własności lokali, podejmuje Rada na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położo-

nych w obrębie danej nieruchomości, obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.

4. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 Ustawy o własności lokali, występuje Zarząd na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.
5. Większość właścicieli lokali w budynku lub 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 będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i 32 ustawy o własności lokali. Uchwała ta nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
6. 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 o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami Spółdzielni.

## ROZDZIAŁ V

### OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

#### § 56

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 57.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 57.
5. **Skreślony.**
6. Osoby, o których mowa w **ust. 1 - 4** obowiązane są do wnoszenia opłat tytułem pokrycia kosztów niezależnych od Spółdzielni.
7. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie-

- będących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
8. Opłaty, o których mowa w **ust. 1 - 7**, powinny być wnoszone do ostatniego dnia miesiąca za dany miesiąc kalendarzowy. Za dzień zapłaty uważa się dzień wpływu należności na rachunek Spółdzielni. Za zwłokę w opłatach Spółdzielnia może żądać odsetek zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego.
  9. Do uiszczenia należności stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego o zaliczeniu zapłaty.
  10. Obowiązek uiszczania opłat, o których mowa w **ust. 1-7** powstaje z dniem zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu albo przeniesienia własności lokalu.
  11. Obowiązek uiszczania opłat, o których mowa w **ust. 1-7** ustaje z dniem, w którym ze względu na stan techniczno-sanitarny lokalu po opuszczeniu go przez członka lub byłego członka możliwe jest jego ponowne zasiedlenie.
  12. Opłaty, o których mowa w **ust. 1-7** ustalane są w oparciu o jednostki rozliczeniowe. Jednostkę rozliczeniową w zależności od rodzaju kosztów stanowi: 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, 1 osoba zamieszkująca, 1 lokal, wskazania urządzeń pomiarowych, wskazania podzielników kosztów. Szczegółowe zasady naliczania i ustalania opłat określają regulaminy: rozliczania przychodów i kosztów eksploatacji, rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków, tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego, uchwalane przez Radę.
  13. Wysokości opłat, o których mowa w **ust. 1-7**, za wyjątkiem opłat za dostarczone media, określa Rada w formie uchwały na podstawie wniosku Zarządu oraz cen stosowanych przez dostawców mediów i usług. Wysokość opłat za dostarczone media określa Zarząd w wysokości odpowiadającej cenom stosowanym przez dostawców mediów.
  14. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka lub osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub własność lokali przedstawić kalkulację wysokości opłat, o których mowa w **ust.1-7**.
  15. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w **ust. 1- 4**, w terminach i na warunkach określonych w przepisach ustawowych. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
  16. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

## **§ 57**

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

## ROZDZIAŁ VI ORGANY SPÓŁDZIELNI

### § 58

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza (Rada),
  - 3) Zarząd.
2. Uchwały organów Spółdzielni zapadają zwykłą większością głosów, chyba że przepisy Prawa spółdzielczego lub statutu stanowią inaczej. Przy obliczaniu głosów uwzględnia się tylko głosy oddane „za” lub „przeciw” uchwale.
3. Członkowie organów Spółdzielni, o których mowa w **ust. 1 pkt 2-3**, nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Tajne głosowania i wybory przeprowadza się przy pomocy wydanych przez Spółdzielnię kart do głosowania.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

### 1. Walne Zgromadzenie

#### § 59

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie jest podzielone na części. Rada ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia przy uwzględnieniu następujących kryteriów:
  - 1) członkowie posiadający prawa do lokali w obrębie jednej nieruchomości nie mogą być zaliczeni do różnych części Walnego Zgromadzenia,
  - 2) członkowie, którym nie przysługuje prawo do lokalu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni mogą wziąć udział w jednej ustalonej przez Radę części Walnego Zgromadzenia.
3. Każdy członek uczestniczący w Walnym Zgromadzeniu musi mieć pełną zdolność do czynności prawnych. Członek uczestniczy w Walnym Zgromadzeniu osobiście, z zastrzeżeniem postanowień **ust. 4 i 5**.
4. Osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka.
5. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych.
6. Każdy członek Spółdzielni dysponuje jednym głosem, bez względu na ilość posiadanych udziałów.
7. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
8. W danej części Walnego Zgromadzenia mogą uczestniczyć z prawem głosu tylko członkowie, którzy zostali zaliczeni do tej części Walnego Zgromadzenia przez Radę.
9. W każdej części Walnego Zgromadzenia uczestniczą członkowie Rady.
10. W każdej części Walnego Zgromadzenia ma prawo uczestniczyć członek, którego odwołanie od uchwały Rady, złożone w trybie postępowania wewnątrzspółdzielczego, ma być przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, bez względu na przynależność tego członka do części Walnego Zgromadzenia.



11. W każdej części Walnego Zgromadzenia ma prawo uczestniczyć osoba kandydująca do Rady w celu zaprezentowania swojej kandydatury.
12. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz osoby zaproszone przez Zarząd.
13. Walne Zgromadzenie organizuje Zarząd Spółdzielni.

## **§ 60**

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i oświatowej,
- 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) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od podjętych w pierwszej instancji uchwał Rady,
- 9) uchwalanie zmian statutu,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Spółdzielczego (Rewizyjnego) oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 11) wybór delegatów na zjazd Związku Spółdzielczego (Rewizyjnego), w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 13) wybieranie i odwoływanie członków Rady,
- 14) uchwalanie regulaminu Rady.

## **§ 61**

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do 30 czerwca.
2. Zarząd może zwołać Walne Zgromadzenie w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie Rady oraz 1/10 (jednej dziesiątej) ogólnej liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione na piśmie i określać cel zwołania Walnego Zgromadzenia.
5. Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

6. Uchwała Zarządu zwołująca Walne Zgromadzenie powinna określać termin i miejsce wszystkich części Walnego Zgromadzenia oraz termin i miejsce Kolegium Walnego Zgromadzenia.

### § 62

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadamia się członków co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia poprzez wywieszenie zawiadomień na tablicach ogłoszeń w budynkach mieszkalnych, w siedzibie Spółdzielni i w Administracjach osiedlowych oraz poprzez umieszczenie zawiadomienia na stronie internetowej Spółdzielni.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Na zasadach dotyczących członków, o terminie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się także Związek Spółdzielczy (Rewizyjny), w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą.
4. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
5. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w **ust. 4**, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków. Oświadczenie o poparciu projektu uchwały powinno mieć formę pisemną i zawierać: imię, nazwisko, adres członka oraz jego podpis.
6. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
7. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

### § 63

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków. Zasada ta nie dotyczy uchwały w sprawie odwołania członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Porządek obrad powinien zostać podany do wiadomości zebranych przez odczytanie.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

### § 64

1. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów i odwoływania członków Rady, wyborów delegata na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, odwoływania członków Zarządu w związku z nie udzieleniem im absolutorium. Na żądanie 1/2 członków uczestniczących w obradach części Walnego Zgromadzenia zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
2. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się większość liczby członków

uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, z wyjątkiem spraw, dla których ustawa wymaga kwalifikowanej większości głosów.

3. Uchwały, których ważność uzależniona jest od kwalifikowanej większości 2/3 oddanych głosów członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu, to uchwały w sprawach:
  - 1) zmiany statutu,
  - 2) odwołania członka Rady
  - 3) zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
4. Uchwały są wywieszane na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz zamieszczane na stronie internetowej Spółdzielni.
5. Podjęcie uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni wymaga, aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

### **§ 65**

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z przepisami prawa jest nieważna. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
4. Zarząd, po zasięgnięciu opinii prawnej, powinien zaskarżyć uchwałę Walnego Zgromadzenia, jeżeli jest ona sprzeczna z przepisami prawa lub postanowieniami statutu.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego zgodnie ze statutem.
7. Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 Prawa spółdzielczego stosuje się odpowiednio.

### **§ 66**

1. Obrady każdej części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady lub inny upoważniony przez niego członek Rady. Otwierający obrady przeprowadza wybór Prezydium części Walnego Zgromadzenia, w skład którego wchodzi: Przewodniczący, Sekretarz i Asesor.
2. Prezydium kieruje obradami zgodnie z przyjętym porządkiem obrad. Dopuszczalna jest jedynie zmiana kolejności poszczególnych punktów porządku obrad.
3. Członkowie Prezydium Walnego Zgromadzenia są wybierani w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
4. W skład Prezydium mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni i osoby będące pełnomocnikami członków.

5. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

### § 67

1. Każda część Walnego Zgromadzenia dokonuje wyboru następujących komisji:
  - a) Skrutacyjnej w składzie od 2 do 3 osób,
  - b) Wyborczej w składzie od 2 do 3 osób, jeżeli w porządku obrad przewidziane jest przeprowadzenie wyborów członków Rady lub Delegata do związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
  - c) innych, w miarę potrzeby.
2. Bezzwłocznie po wybraniu, komisje konstytuują się, wybierając ze swego grona Przewodniczącego i Sekretarza.
3. Obrady Komisji prowadzi jej Przewodniczący. W obradach Komisji uczestniczą z głosem:
  - decydującym – członkowie Komisji,
  - doradczym – obecni na części Walnego Zgromadzenia członkowie Zarządu oraz pracownicy Spółdzielni.
4. Decyzje Komisji podejmowane są zwykłą większością głosów. Członek komisji ma prawo zgłosić do protokołu odrębne zdanie z prawem uzasadnienia swego stanowiska wobec części Walnego Zgromadzenia.
5. Członkiem Komisji Wyborczej nie może być osoba kandydująca w wyborach.
6. Do zadań Komisji Skrutacyjnej należy sprawdzenie prawidłowości zwołania Części Walnego Zgromadzenia, listy obecności oraz przeprowadzanie głosowań oraz ustalanie i ogłaszanie ich wyników.
7. Do zadań Komisji Wyborczej należy ustalanie wyników wyborów członków Rady lub Delegata do związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
8. Z dokonanych czynności komisje sporządzają protokoły, które przedstawiają obecnym.
9. W przypadku, gdy w części Walnego Zgromadzenia uczestniczy mniej niż 20 osób obecni na tej części członkowie mogą w drodze głosowania jawnego podjąć decyzję o wyborze tylko jednego składu osobowego do pełnienia obowiązków komisji skrutacyjnej i komisji wyborczej.

### § 68

1. Obrady Walnego Zgromadzenia odbywają się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.
2. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba przez ten organ upoważniona.
3. Po zreferowaniu sprawy Przewodniczący otwiera dyskusję, w pierwszej kolejności udzielając głosu osobom zgłaszającym pytania.
4. Przemówienie w dyskusji nie może trwać dłużej niż 5 minut. W uzasadnionych przypadkach Przewodniczący może przedłużyć czas przemówienia do 10 minut.
5. Jeżeli przemówienie odbiega od tematu omawianej sprawy, Przewodniczący przywołuje mówcę słowami: „do rzeczy”.
6. W razie przekroczenia dopuszczalnego limitu czasu przemówienia lub odbiegnięcia od tematu, Przewodniczący zwraca mówcy uwagę, a jeżeli okaże się ona bezskuteczna, odbiera mówcy głos.
7. Przewodniczący udziela głosu w dyskusji według kolejności zgłoszeń. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie zabierała już głos.

8. Poza kolejnością Przewodniczący udziela głosu: członkom Rady, członkom Zarządu, referentowi sprawy będącej przedmiotem dyskusji oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego i Krajowej Rady Spółdzielczej.
9. Poza kolejnością Przewodniczący udziela także głosu w sprawie formalnej.
10. Za sprawę formalną uważa się wniosek o:
  - 1) przerwę w obradach,
  - 2) zamknięcie listy mówców w danej sprawie,
  - 3) zamknięcie dyskusji w danej sprawie i przeprowadzenie głosowania,
  - 4) przeprowadzenie głosowania tajnegooraz wnioski w innych sprawach formalnych, mogących mieć znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad i głosowań, jak np. ponowne przeliczenie głosów.
11. W sprawie formalnej poza wnioskodawcą może zabierać głos tylko jeden członek popierający i jeden przeciwny wnioskowi.
12. Po zgłoszeniu wniosku w sprawie formalnej, wysłuchaniu głosów za i przeciw wnioskowi, Przewodniczący zarządza bezzwłocznie głosowanie w sprawie wniosku.
13. Głosowanie jawne odbywa się w sprawie każdej sprawy oddzielnie przez podniesienie ręki na wezwanie Przewodniczącego: „kto jest za”, a następnie: „kto jest przeciw”.
14. Głosowanie tajne odbywa się przy pomocy kart do głosowania, otemplowanych pieczęcią Spółdzielni i z oznaczeniem uchwały, której głosowanie dotyczy. Głosujący za uchwałą wpisują na karcie do głosowania wyraz „tak”, a głosujący przeciw uchwale wyraz „nie”.
15. W głosowaniu uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.
16. Wnioski w sprawach nie objętych porządkiem obrad mogą być zgłaszane przez członków tylko w punkcie „wolne wnioski”. W tych sprawach może być przeprowadzona dyskusja. Zgłoszone wnioski wpisuje się do protokołu bez głosowania. Przewodniczący może je jednak poddać pod głosowanie, jeżeli mogą one wyrażać stanowisko członków danej części Walnego Zgromadzenia. Przyjęte w wyniku głosowania wnioski nie mają charakteru uchwał obowiązujących w rozumieniu art. 42 § 1 Prawa spółdzielczego.
17. Wykładni przepisów statutu z zakresu trybu obradowania dokonuje Prezydium w konsultacji z radcą prawnym. Decyzje porządkowe w toku obrad podejmuje Przewodniczący.

## **§ 69**

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz.
2. W protokole należy w szczególności:
  - 1) wymienić kandydatów na członków Prezydium części Walnego Zgromadzenia, ilość głosów oddanych na każdego z nich oraz wymienić osoby, które zostały wybrane do Prezydium części Walnego Zgromadzenia,
  - 2) stwierdzić fakt odczytania porządku obrad,
  - 3) wymienić projekty uchwał, które były poddane pod głosowanie i liczbę głosów oddanych „za” i „przeciw” każdej uchwale.
  - 4) wymienić kandydatów na członków Rady i ilość głosów oddanych na każdego z nich.

Załącznikami do protokołu są: lista obecności stanowiąca jednocześnie listę osób uprawnionych do głosowania zawierająca podpisy uczestników danej części Walnego Zgromadzenia, projekty uchwał Walnego Zgromadzenia oraz protokoły Komisji.

## § 70

1. W celu ustalenia wyników Walnego Zgromadzenia, a w szczególności:
  - 1) stwierdzenia prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia,
  - 2) stwierdzenia czy i jakiej treści uchwały zostały podjęte przez Walne Zgromadzenie z podaniem ilości głosów „za” i „przeciw” uchwale,
  - 3) ogłoszenia wyników wyborów na członków Rady z podaniem ilości głosów oddanych na każdego z kandydatów,
  - 4) przeprowadzenia losowania w przypadku określonym w **§ 72 ust.4**, w terminie 1 tygodnia od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia, odbywa się Kolegium Walnego Zgromadzenia.
2. W skład Kolegium wchodzi członkowie Prezydium wszystkich części Walnego Zgromadzenia. Kolegium może obradować niezależnie od ilości obecnych na nim osób, przy czym Prezydium każdej części Walnego Zgromadzenia powinno być reprezentowane przynajmniej przez jedną osobę. W przypadku braku reprezentacji Prezydium danej części Walnego Zgromadzenia wyniki głosowań z tej części podaje wyznaczona przez Przewodniczącego Kolegium osoba.
3. W obradach Kolegium bierze udział co najmniej jeden członek Zarządu.
4. W obradach Kolegium mogą brać udział zaproszeni przez Zarząd goście.
5. Kolegium wybiera ze swojego grona przewodniczącego i sekretarza. Do czasu ich wyboru obradom przewodniczy członek Zarządu.
6. Z obrad Kolegium sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący i sekretarz Kolegium.
7. Załącznikami do protokołu są uchwały Walnego Zgromadzenia podpisane przez przewodniczącego i sekretarza Kolegium.
8. Protokoły z każdej części Walnego Zgromadzenia oraz z posiedzenia Kolegium Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

## 2. Rada Nadzorcza

### § 71

1. Rada sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. W celu wykonywania 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. Rada nie ma prawa wydawać Zarządowi wiążących poleceń dotyczących prowadzenia spraw Spółdzielni niezastrzeżonych dla Rady przepisami prawa i statutu.
3. Rada wykonuje swoje obowiązki kolegialnie; w wyjątkowych przypadkach do przeprowadzenia niektórych czynności kontrolnych Rada może oddelegować jednego lub kilku swoich członków.
4. Członkowie Rady obowiązani są zachować w tajemnicy wszystkie informacje, które stanowią tajemnicę handlową Spółdzielni albo jej kontrahentów, jak również te, których ujawnienie mogłoby narazić Spółdzielnię na szkodę, względnie też wiązać się z naruszeniem dóbr osobistych lub ujawnieniem danych osobowych użytkowników lokali. Dokumenty zawierające takie informacje nie mogą być wynoszone poza siedzibę Spółdzielni.
5. Obowiązek zachowania tajemnicy, o której mowa w **ust. 4** jest trwały i niezależny od ustania członkostwa w Radzie.
6. Rada składa okresowe sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

### § 72

1. Członków Rady wybiera i odwołuje Walne Zgromadzenie.
2. Kandydatów do Rady zgłaszają członkowie do kancelarii Spółdzielni w terminie do 15 dni przed datą pierwszej części Walnego Zgromadzenia podając imię i nazwisko kan-

- dydata. Zgłoszenie danego kandydata powinno być poparte przez co najmniej 50 członków. Do zgłoszenia powinna być dołączona pisemna zgoda członka na kandydowanie do Rady oraz jego oświadczenie, że nie zajmuje się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni w rozumieniu **§ 73 ust. 4** i nie świadczy usług na rzecz Spółdzielni.
3. Wybory do Rady dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów spełniających wymogi statutu. Odwołanie członków Rady następuje także w głosowaniu tajnym.
  4. Do Rady wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów, przy czym ilość wybranych nie może przekroczyć ustalonego limitu mandatów. W przypadku, gdy co najmniej dwaj kandydaci otrzymali kolejno najmniejszą uprawniającą do otrzymania mandatu i równocześnie równą liczbę głosów, o tym, który z tych kandydatów otrzyma mandat decyduje losowanie przeprowadzone przez Kolegium Walnego Zgromadzenia.
  5. Kolegium Walnego Zgromadzenia ustala kolejność kandydatów do uzupełnienia składu Rady w trakcie trwania kadencji. Zapisy **ust. 4** stosuje się odpowiednio.
  6. Wybory i odwoływanie członków Rady przeprowadza się przy pomocy kart do głosowania, na których umieszczone są imiona i nazwiska kandydatów w porządku alfabetycznym.
  7. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie kart do urny wyborczej w obecności Komisji Wyborczej.
  8. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
  9. W przypadku, gdy ilość nieskreślonych nazwisk na karcie złożonej do urny jest większa niż ilość mandatów członków Rady wówczas głos jest nieważny.
  10. Ilość głosów oddanych na poszczególnych kandydatów w każdej części Walnego Zgromadzenia oblicza Komisja Wyborcza.
  11. Po zakończeniu tych czynności Komisja Wyborcza każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza protokół, który zawiera ilość głosów oddanych na poszczególnych kandydatów.
  12. Komisja wyborcza każdej części Walnego Zgromadzenia przekazuje protokół wraz z zamkniętą i opieczętowaną kopertą zawierającą oddane głosy do Zarządu, który poszczególne protokoły przekazuje Kolegium Walnego Zgromadzenia w celu ustalenia ostatecznego wyniku wyborów.

### **§ 73**

1. Rada składa się z 9 członków wybranych spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez tę osobę prawną.
3. W skład Rady nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.
4. Członkowie Rady nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności być wspólnikami lub członkami władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
5. Członkiem Rady nie może być osoba świadcząca usługi na rzecz Spółdzielni.
6. Nie można być członkiem Rady dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.
7. Z chwilą nawiązania stosunku pracy lub zawarcia umowy na świadczenie usług przez członka Rady w tej samej Spółdzielni ustaje jego członkostwo w Radzie.

### **§ 74**

Członkowie Rady za udział w posiedzeniach otrzymują wynagrodzenie, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń. Wysokość wynagrodzenia określa regulamin, o którym mowa w **§ 82** statutu. Wynagrodzenie to nie może być wyższe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym

mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. nr 200, poz. 1679, z późniejszymi zmianami).

### § 75

Kadencja Rady trwa 3 lata. Czas trwania kadencji liczy się od końca posiedzenia Kolegium Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano jej wyboru do końca posiedzenia Kolegium Walnego Zgromadzenia odbywającego się w trzecim roku od jej wyboru.

### § 76

1. Członek Rady traci mandat przed upływem kadencji w razie:
  - 1) zrzeczenia się mandatu,
  - 2) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 3) odwołania go przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów,
  - 4) zawarcia ze Spółdzielnią umowy o pracę lub umowy świadczenia usług na rzecz Spółdzielni,
  - 5) utraty zdolności do czynności prawnych lub ograniczenia zdolności do czynności prawnych.
2. W przypadku złożenia na piśmie Zarządowi negatywnej oceny pracy członka Rady przez:
  - zwykłą większość pozostałych jej członków, lub
  - co najmniej 50 członków Spółdzielni,w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia Zarząd zamieszcza punkt przewidujący odwołanie członka Rady.
3. Na miejsce członka Rady, który utracił mandat przed upływem kadencji wchodzi kolejny kandydat z listy, o której mowa w **§ 72 ust. 5**
4. W wypadku niemożności uzupełnienia składu Rady w sposób podany w **ust. 3** na najbliższym Walnym Zgromadzeniu przeprowadza się wybory uzupełniające. Do czasu przeprowadzenia wyborów uzupełniających Rada działa w zmniejszonym składzie, zaś przepisy niniejszego statutu dotyczące składu ilościowego Rady nie mają zastosowania.
5. Mandat członka Rady, który ustanowiony został w sposób opisany w **ust. 3 - 4** wygasa w terminie, w którym wygasłby mandat jego poprzednika.
6. W przypadku naruszenie zakazu konkurencji, o którym mowa w **§ 73 ust. 4** Rada podejmuje uchwałę o zawieszeniu członka w pełnieniu czynności.
7. Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady. Postanowienia **ust. 3 i 4** stosuje się odpowiednio.

### § 77

1. Do zakresu działania Rady, obok innych spraw określonych w statucie, należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych (w tym planów remontowych),
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych oraz społecznych i oświatowych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członków,
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwienia przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 4) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,



- 5) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 6) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
  - 7) uchwalanie unormowań wewnątrzspółdzielczych określających zasady współżycia mieszkańców, rozliczeń kosztów i przychodów i innych określających funkcjonowanie Spółdzielni jako zarządcy nieruchomości, z wyjątkiem regulaminu Rady i regulaminów normujących funkcjonowanie Spółdzielni jako zakładu pracy,
  - 8) określenie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami utworzonymi w Spółdzielni,
  - 9) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
  - 10) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu i rozstrzygnięć podejmowanych przez jego poszczególnych członków, jak również rozpatrywanie skarg członków na działalność Zarządu,
  - 11) podejmowanie uchwały w sprawie ustalenia zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
  - 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w trybie i w warunkach określonych w statucie,
  - 13) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
  - 14) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych i występowania z nich,
  - 15) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego,
  - 16) ustalanie wysokości opłat związanych z utrzymaniem i eksploatacją lokali Spółdzielni zgodnie z **§ 56 ust.13**.
2. Członkowie Rady są uprawnieni do uczestniczenia w przeprowadzanych lustracjach Spółdzielni. Rada przedstawia na najbliższym Walnym Zgromadzeniu protokół polustracyjny z działalności Spółdzielni wraz z wnioskami.

### **§ 78**

1. Posiedzenia Rady zwołuje przewodniczący Rady lub w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego - co najmniej raz na kwartał.
2. Posiedzenie Rady powinno być zwołane także na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku na ręce osób, o których mowa w **ust. 1**. W przypadku bezskutecznego upływu tego terminu posiedzenie Rady zwołuje Zarząd.
3. Pierwsze posiedzenie nowego składu Rady odbywa się w terminie 7 dni od daty wyboru członków Rady. Celem tego posiedzenia jest ukonstytuowanie się Rady.

### **§ 79**

1. Rada zdolna jest do podejmowania uchwał przy obecności, co najmniej połowy statutowej liczby jej członków.
2. Rada może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad.
3. Rada podejmuje uchwały w głosowaniu jawnym z zastrzeżeniem **§ 77 ust. 1 pkt 9)** oraz **§ 81 ust. 1**. Na żądanie co najmniej 1/3 obecnych na posiedzeniu członków Rady przeprowadza się głosowanie tajne.

4. Z przebiegu posiedzenia Rady sporządza się protokół, który podpisują członkowie obecni na posiedzeniu i parafuje protokolant. **§ 70 ust. 8** stosuje się odpowiednio.

### **§ 80**

W posiedzeniach Rady, Prezydium Rady i komisji mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inni zaproszeni goście.

### **§ 81**

1. Rada w głosowaniu tajnym wybiera ze swego grona Prezydium Rady, w skład którego wchodzi: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz oraz przewodniczący komisji rewizyjnej.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady.
3. Rada w trybie jawnym powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną i inne komisje problemowe stałe lub czasowe, ustalając zakres ich działania, zgodnie z regulaminem, o którym mowa w **§ 82**. Wnioski komisji mają dla Rady charakter opiniodawczy i mogą być podstawą do podejmowania uchwał przez Radę.

### **§ 82**

Szczegółowe zasady organizacji i sposób wykonywania czynności Rady określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

## **3. Zarząd**

### **§ 83**

1. Zarząd składa się z 3 osób: prezesa i jego zastępców, wybieranych przez Radę w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów po przeprowadzeniu konkursu. Ogłoszenie o konkursie powinno zostać opublikowane co najmniej w jednym dzienniku.
2. Członkowie Zarządu powoływani są na czas nieokreślony.
3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę. Zasady wynagradzania członków Zarządu określa w sposób ramowy regulamin uchwalony przez Radę.
4. Rada może w każdej chwili odwołać członków Zarządu większością 2/3 głosów jej statutowego składu. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwoływać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

### **§ 84**

1. Zarząd kolegialnie kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w Prawie spółdzielczym lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia członka do Spółdzielni,
  - 2) podejmowanie rozstrzygnięć w sprawie wynajmu lokali i dzierżawy majątku Spółdzielni,
  - 3) występowanie do Rady z wnioskiem o wykluczenie lub wykreślenie ze Spółdzielni,
  - 4) sporządzanie projektów planów gospodarczych,
  - 5) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 6) podejmowanie uchwał w sprawie ustalania szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,

- 7) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 8) sporządzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 9) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 10) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 11) udzielanie pełnomocnictw,
  - 12) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi, jak również z jednostkami samorządu terytorialnego oraz organami władzy, administracji lub gospodarki państwowej.
3. Zarząd składa okresowe sprawozdania ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

#### **§ 85**

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

#### **§ 86**

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

#### **§ 87**

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni wymaga uprzedniej zgody Rady.

### **ROZDZIAŁ VII**

## **GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

#### **§ 88**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści jej członkom.
2. Działalność Spółdzielni finansowana jest ze środków własnych, które mogą być uzupełnione kredytami bankowymi oraz pożyczkami, do wysokości nieprzekraczającej najwyższą sumę zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 89**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów rzeczowo-finansowych.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Roczne sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta wyklada się

w lokalu Spółdzielni co najmniej na 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane.

### § 90

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobów mieszkaniowych,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
  - 4) fundusz wkładów budowlanych,
  - 5) fundusz zasobowy.
2. Niezależnie od funduszy wymienionych w **ust.1** Spółdzielnia tworzy fundusz celowy na remonty zasobów mieszkaniowych (fundusz remontowy). Fundusz ten tworzony jest z comiesięcznych odpisów naliczanych zgodnie z **§ 56** i innych, zgodnie z zasadami uchwalonymi przez Radę.
3. W ramach funduszu remontowego prowadzi się odrębną ewidencję dla nieruchomości. Na podstawie uchwały Rady możliwe jest tworzenie odrębnej ewidencji dla poszczególnych budynków w ramach tych nieruchomości.
4. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady, jeżeli możliwość ich tworzenia określają odrębne ustawy. Rada może też określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustaw i postanowień statutu.

### § 91

Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy – z funduszu udziałowego oraz z innych funduszy, według następującej kolejności:

- fundusz remontowy,
- fundusz wkładów mieszkaniowych,
- fundusz wkładów budowlanych.

### § 92

W przypadku likwidacji Spółdzielni, pozostały po przeprowadzeniu likwidacji majątek przeznaczony będzie na cele określone w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia.

Treść Statutu przyjęto Uchwałą Nr 8/2010 Zebrania Przedstawicieli z dnia 24.06.2010 r.

Tekst jednolity statutu opracowano w oparciu o:

1. Uchwałę Nr 7 Walnego Zgromadzenia z dni: 31.05.2011r., 02.06.2011r., 07.06.2011r., 09.06.2011r. oraz postanowienie Sądu Rejonowego w Gliwicach X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 14.09.2011 r. – dodano pkt 6) w §7 ust.1, zmieniono zapisy § 7 ust. 4, § 36 ust. 1, § 67.
2. Uchwałę Nr 7 Walnego Zgromadzenia z dni 21.05.2012r., 23.05.2012r., 24.05.2012r., 28.05.2012r. oraz postanowienie Sądu Rejonowego w Gliwicach X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 02.07.2012r. - zmieniono §62 ust.1.
3. Uchwałę Nr 7 Walnego Zgromadzenia z dni: 03.06.2013r., 05.06.2013r., 06.06.2013r. oraz postanowienie Sądu Rejonowego w Gliwicach X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 29.08.2013r. - zmieniono: §5 ust. 1pkt 4, §13 ust.2, §38 ust. 5, §42 ust.1, §57 ust. 2, §77 ust. 1 pkt 1, §84 ust. 2 pkt 4, §89 ust. 1; skreślono: §38 ust.3, §44 ust. 1, §44 ust.3, §56 ust. 5; dodano: w §42 ust. 4.