

**STATUT  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

**„SPÓŁDZIELCA”**

(TEKST JEDNOLITY OBOWIĄZUJĄCY OD DNIA 01.05.2023 r.)

## **Dział I**

### **Postanowienia ogólne**

#### § 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „SPÓŁDZIELCA” we Wrocławiu, zwana dalej Spółdzielnią.
2. W czynnościach obrotu z osobami trzecimi Spółdzielnia może używać skrótu nazwy w brzmieniu: SM SPÓŁDZIELCA.
3. Spółdzielnia jest przedsiębiorcą. Nazwa określona w ust. 1 niniejszego Statutu jest firmą Spółdzielni.
4. Spółdzielnia może używać wyróżniającego ją znaku graficznego.
5. Spółdzielnia używa pieczęci z napisem wskazującym jej nazwę.

#### § 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Wrocław.
2. Spółdzielnia działa na terenie całego kraju.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

#### § 3

Spółdzielnia działa na podstawie:

- 1) ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity z 2003 r., Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.), zwaną dalej prawo spółdzielcze,
- 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity z 2013 r. Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm.), zwaną dalej ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 3) postanowień niniejszego Statutu,
- 4) wpisu Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego; Spółdzielnia ma osobowość prawną,
- 5) przepisów innych ustaw, jeśli mają zastosowanie.

#### § 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin jak również innych potrzeb, poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - a) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
  - b) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych znajdujących się w tych budynkach,
  - c) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz

- członków własności tych domów,
- d) udzielanie pomocy członkom przy budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
  - e) budowa lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - f) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,
  - g) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków - na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
  - h) prowadzenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi ze szczególnym uwzględnieniem stanu technicznego budynków, konserwowanie, remontowanie, modernizowanie zasobów mieszkaniowych, obiektów towarzyszących oraz terenów zielonych.
3. Spółdzielnia może:
- a) nabywać grunty na własność lub w użytkowanie wieczyste,
  - b) zbywać grunty będące jej własnością lub w użytkowaniu wieczystym,
  - c) wdzierzawiać grunty stanowiące jej własność lub będące w jej użytkowaniu wieczystym,
  - d) budować lub nabywać domy mieszkalne, urządzenia pomocnicze i gospodarcze oraz lokale użytkowe,
  - e) prowadzić działalność społeczną, kulturalną, oświatową na rzecz członków i ich rodzin,
  - f) prowadzić samodzielną działalność gospodarczą, w tym zakład remontowo-budowlany,
  - g) zrzeszać się w związkach rewizyjnych i organizacjach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.
4. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie. Spółdzielnia zarządza własnym majątkiem.

## § 5

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

## **Dział II Członkowie**

### **Rozdział I**

**Nabycie członkostwa przez osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu oraz roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i ekspektatywy**

## § 6

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

- c) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - d) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej ekspektatywą własności.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
  3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie prawnej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
  4. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
    - a) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
    - b) nabycia ekspektatywy własności,
    - c) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
    - d) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
    - e) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt f) niniejszego ustępu,
    - f) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,
    - g) wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami Spółdzielni.
  5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z zastrzeżeniem ust. 13 niniejszego paragrafu z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.
  6. Jeżeli okoliczności określone w ust. 4 i 5 niniejszego paragrafu zaistniały przed 9 września 2017 r. osoba nie będąca członkiem nabywa członkostwo z dniem 9 września 2017 r.
  7. W przypadkach określonych w ust. 1-3 niniejszego paragrafu Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa w uchwale lub w protokole posiedzenia Zarządu. Uchwała lub wpis w protokole jest podstawą zmian w rejestrze członków.

8. Członek Spółdzielni zobowiązany jest do zawiadomienia Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1-4 niniejszego paragrafu.
9. Osoba wskazana w ust. 1-3 niniejszego paragrafu zobowiązana jest w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1-3 niniejszego paragrafu do złożenia do Spółdzielni wypełnionego i podpisanego kwestionariusza osobowego zawierającego następujące dane:
  - a) imię/imiona i nazwisko(a), a w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę,
  - b) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwać jej prawo,
  - c) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej siedzibę i adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w pkt a) niniejszego ustępu,
  - d) PESEL osoby fizycznej, KRS lub NIP osoby prawnej,
  - e) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu wskazanego w pkt b) niniejszego ustępu,
  - f) numer telefonu i adres e-mail,
  - g) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż wskazana w pkt a) niniejszego ustępu.
10. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 9 niniejszego paragrafu członek Spółdzielni zobowiązany jest do zawiadomienia Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmian.
11. Powyższe ustępy stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17<sup>19</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
12. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy, o nabyciu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.
13. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim niniejszego ustępu, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim niniejszego ustępu, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana jest członkiem Spółdzielni od dnia doręczenia zawiadomienia o wyborze.
14. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 13 niniejszego paragrafu i pozostają członkami Spółdzielni.

## **Rozdział II**

### **Członkostwo właścicieli i najemców lokali zakładowych**

#### § 7

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu lub jest najemcą lokalu zakładowego.
2. Najemcą lokalu zakładowego jest najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejścia. Najemcą lokalu zakładowego są również osoby bliskie w stosunku do najemcy, o którym mowa w niniejszym ustępie.
3. Właścicielowi lokalu lub najemcy lokalu zakładowego, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta oraz najemcy lokalu zakładowego z zastrzeżeniem ust. 10 niniejszego paragrafu.
4. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
5. Warunkiem przyjęcia na członka Spółdzielni jest złożenie – pod rygorem nieważności – wypełnionej i podpisanej deklaracji, zawierającej następujące dane:
  - a) imię/imiiona i nazwisko(a), a w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę,
  - b) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwać jej prawo,
  - c) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej siedzibę i adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w pkt a) niniejszego ustępu,
  - d) PESEL osoby fizycznej, KRS lub NIP osoby prawnej,
  - e) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu wskazanego w pkt b) niniejszego ustępu,
  - f) numer telefonu i adres e-mail,
  - g) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż wskazana w pkt a) niniejszego ustępu.
6. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 5 niniejszego paragrafu członek Spółdzielni zobowiązany jest do zawiadomienia Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmian.
7. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu Spółdzielni z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
8. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania członków jest Zarząd. Uchwała o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta przez Zarząd w ciągu 2 miesięcy od dnia złożenia deklaracji. O uchwale o przyjęciu w poczet członków

Spółdzielni oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia, Zarząd zawiadamia zainteresowanego w terminie dwóch tygodni od dnia jej podjęcia.

9. W przypadku odmowy przyjęcia zawiadomienie powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od jego wniesienia. Rada Nadzorcza obowiązana jest w terminie 14 dni od rozpatrzenia odwołania pisemnie zawiadomić zainteresowanego o sposobie załatwienia odwołania. Uchwała Rady Nadzorczej o odmowie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
10. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo prawo najmu lokalu zakładowego należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim niniejszego ustępu, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim niniejszego ustępu, osoby, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu albo prawo najmu lokalu zakładowego, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.
11. Jeżeli prawo określone w ust. 10 niniejszego paragrafu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 10 niniejszego paragrafu i pozostają członkami Spółdzielni.
12. Najemca inny niż określony w ust. 2 niniejszego paragrafu nie może być członkiem Spółdzielni.

### **Rozdział III** **Rejestr członków**

#### **§ 8**

1. Zarząd prowadzi rejestry:
  - 1) członków Spółdzielni, który zawiera:
    - a) imię/imiiona i nazwisko(a), a w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę,
    - b) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwać jej prawo,
    - c) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej siedzibę i adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w pkt a) niniejszego podpunktu,
    - d) PESEL osoby fizycznej, KRS lub NIP osoby prawnej,
    - e) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu wskazanego w pkt b) niniejszego podpunktu,
    - f) numer telefonu i adres e-mail,
    - g) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż wskazana w pkt a) niniejszego podpunktu,
    - h) wysokość wniesionego wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,

- i) zmiany danych określonych w pkt a-g) niniejszego podpunktu,
  - j) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
  - k) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania członkostwa.
- 2) zadłużenia członka względem Spółdzielni, w tym z tytułu opłat związanych z lokalem. Rejestr zadłużeń stanowi integralną część rejestru członków Spółdzielni.
2. Prawo do przeglądania i uzyskania informacji z rejestru członków Spółdzielni w zakresie wpisów dotyczących członka przysługuje:
- a) członkowi Spółdzielni,
  - b) małżonkowi członka,
  - c) wierzycielowi członka – po okazaniu tytułu wykonawczego przeciwko członkowi,
  - d) innym organom i instytucjom uprawnionym do uzyskania informacji na podstawie odrębnych przepisów.
3. Informacje z rejestru zadłużeń mogą być udostępniane:
- a) członkowi Spółdzielni,
  - b) małżonkowi członka,
  - c) pełnoletnim domownikom zobowiązanym wraz z członkiem do solidarnego ponoszenia opłaty eksploatacyjnej za lokal,
  - d) organom Spółdzielni.

## **Rozdział IV**

### **Prawa i obowiązki członków**

#### § 9

1. Prawa i obowiązki członków wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - a) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością oraz rozpoznania tych wniosków przez organy Spółdzielni,
  - b) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
  - c) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw oraz prawo do otrzymania w sposób określony w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - d) prawo do otrzymania odpisu niniejszego Statutu i regulaminów oraz prawo do zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, fakturami i umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi oraz otrzymania na swój koszt ich kopii,
  - e) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
  - f) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających w szczególności ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w niniejszym Statucie oraz prawo do dochodzenia swoich praw



- ze stosunku członkostwa na drodze sądowej,
- g) prawo do wynajmowania lub oddawania w bezpłatne używanie całego lokalu lub jego części na zasadach określonych w ustawach i w niniejszym Statucie,
  - h) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszystkich urządzeń Spółdzielni zgodnie z ich przeznaczeniem,
  - i) prawo do otrzymywania zawiadomień o zmianie wysokości opłat oraz prawo do żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat,
  - j) prawo do żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu po spełnieniu wszelkich wymogów określonych ustawami i niniejszym Statutem,
  - k) prawo do udziału w nadwyżce bilansowej,
  - l) prawo do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności.
3. Członkowi przysługują również inne prawa przewidziane w ustawach lub w niniejszym Statucie.

#### § 10

1. Wgląd do dokumentów o których mowa w §9 ust. 2d niniejszego Statutu oraz udostępnianie ich odpisów i kopii odbywa się z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U.2016.922 tj. z dnia 2016.06.28).
2. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w §9 ust. 2d niniejszego Statutu, z wyjątkiem niniejszego Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.
3. Spółdzielnia może odmówić członkowi Spółdzielni wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

#### § 11

Statut Spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielnia udostępnia na stronie internetowej Spółdzielni.

#### § 12

Członek Spółdzielni jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
- 4) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 5) uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal oraz kosztów związanych z

- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 6) uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię,
  - 7) uiszczać terminowo wszelkie opłaty określone w ustawach i w niniejszym Statucie,
  - 8) zawiadamiać pisemnie Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
  - 9) korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
  - 10) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
  - 11) uzyskać zgodę Spółdzielni na zmianę sposobu korzystania z lokalu, przeznaczenia lokalu bądź jego części,
  - 12) pisemnie powiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu,
  - 13) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
  - 14) dbać o poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie,
  - 15) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
  - 16) udostępnić lokal w celu dokonania przeglądu okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
  - 17) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
  - 18) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
  - 19) pokryć koszty ulepszenia nieruchomości, w której posiada lokal,
  - 20) zachować w tajemnicy, pod rygorem pociągnięcia do odpowiedzialności cywilnej lub karnej, wszelkie informacje i dane uzyskane w związku z realizacją prawa do zaznajamiania się lub otrzymania dokumentów, o których mowa w §9 ust. 2d niniejszego Statutu, jeśli ich ujawnienie osobom trzecim mogłoby naruszyć interes Spółdzielni, a tym bardziej wyrządzić jej szkodę,
  - 21) przestrzegać innych obowiązków określonych w ustawie lub w niniejszym Statucie.

### § 13

1. 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. 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.
2. Osoba korzystająca z lokalu powinna udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
  - a) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,

- b) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni,
  - c) dokonania odczytów urządzeń pomiarowych.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
  5. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

#### § 14

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

### **Rozdział V** **Postępowanie wewnątrzspółdzielcze**

#### § 15

1. Postępowaniem wewnątrzspółdzielczym objęte są sprawy wynikające w szczególności ze stosunku członkostwa.
2. Wnioski członków Spółdzielni skierowane do Zarządu, jeżeli niniejszy Statut lub regulaminy lub inne przepisy szczególne nie stanowią inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w terminie 2 miesięcy. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego na piśmie.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać pisemne uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w terminie 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest ostateczna.
5. Wnioski członków Spółdzielni skierowane do Rady Nadzorczej jako organu pierwszej instancji, jeżeli niniejszy Statut lub regulaminy lub inne przepisy szczególne nie stanowią inaczej, powinny być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w terminie 3 miesięcy.
6. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje

odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem.

7. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone, co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. Uchwała Walnego Zgromadzenia podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
8. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił opóźnienie szczególnymi okolicznościami.
9. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
10. Wniesienie przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ogranicza go w dochodzeniu swych praw na drodze postępowania sądowego. W razie wystąpienia na drogę sądową o to samo roszczenie, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
11. Pisma wysłane na adres wskazany w aktach członkowskich Spółdzielni uważa się za prawidłowo i skutecznie doręczone.

#### § 16

Postępowania wewnątrzspółdzielcze wszczęte i nie zakończone przed dniem 9 września 2017 r. dotyczące wykluczenia, wykreślenia, wystąpienia osoby innej niż właściciel, najemca lokalu zakładowego lub założyciel Spółdzielni, wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu Spółdzielnia umarza.

### **Rozdział VI Ustanie członkostwa**

#### § 17

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
  - a) wystąpienia członka Spółdzielni będącego założycielem Spółdzielni albo właścicielem lub najemcą lokalu zakładowego, o którym mowa w §7 ust. 2 niniejszego Statutu,
  - b) śmierci osoby fizycznej lub ustania osoby prawnej,
  - c) zaistnienia okoliczności o których mowa w § 84 lub § 98 niniejszego Statutu,
  - d) likwidacji Spółdzielni.
2. Od dnia 9 września 2017 r. Spółdzielnia nie może rozwiązać stosunku członkostwa przez wykluczenie albo wykreślenie członka.

#### § 18

1. Członek Spółdzielni będący założycielem Spółdzielni albo właścicielem lub najemcą lokalu zakładowego, o którym mowa w §7 ust. 2 niniejszego Statutu może w każdym czasie wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem złożonym na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca

kalendarzowego następującego po dniu złożenia wypowiedzenia.

3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Na wniosek członka Spółdzielni termin wypowiedzenia może zostać skrócony przez Zarząd do jednego dnia.
5. Członek Spółdzielni może cofnąć wypowiedzenie przed jego rozpatrzeniem przez Zarząd.
6. Osoby którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie mogą wystąpić ze Spółdzielni.

#### § 19

1. Członka Spółdzielni, który zmarł, Zarząd skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną, będącą członkiem Spółdzielni, Zarząd skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
3. W przypadkach określonych ust. 1-2 niniejszego paragrafu Zarząd stwierdza powyższe okoliczności uchwałą lub w protokole posiedzenia Zarządu i dokonuje odpowiedniego wpisu w rejestrze członków.

#### § 20

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
  - a) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - b) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
  - c) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
  - d) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
  - e) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - f) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w §106 ust. 1 niniejszego Statutu.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24<sup>1</sup> ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy *ustawy* z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 oraz z 2004 r. Nr 141, poz. 1492). Członkostwo ustaje z chwilą podjęcia uchwały, chyba że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.
3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
4. Jeżeli członkowi przysługuje w danej Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
5. Członkostwo osób będących założycielami Spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowi

na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

6. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 9 września 2017 r. nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.
7. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1-6 niniejszego paragrafu Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa stwierdza ustanie członkostwa w uchwale lub w protokole posiedzenia Zarządu. Uchwała lub wpis w protokole jest podstawą zmian w rejestrze członków.
8. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o ustaniu członkostwa Spółdzielni w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.

### **Dział III Organy Spółdzielni**

#### § 21

1. Organami Spółdzielni są:
  - a) Walne Zgromadzenie,
  - b) Rada Nadzorcza,
  - c) Zarząd.
2. Osoby nie mające zdolności do czynności prawnych lub mające ograniczoną zdolność do czynności prawnych nie mogą być członkami organów Spółdzielni.
3. Wybory do organów Spółdzielni, odbywają się w głosowaniu tajnym. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
4. Wybory są dokonywane spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
5. Przy obliczaniu wymaganej dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni większości głosów uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale. Głosy wstrzymujące odnotowuje się.
6. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów. Jeżeli w wyniku wyborów dwóch lub więcej kandydatów uzyska równą liczbę głosów i spowoduje to przekroczenie liczby wybranych osób w stosunku do liczby miejsc w organie Spółdzielni, mandat uzyskuje ten z kandydatów, który posiada najdłuższy staż członkowski w Spółdzielni.
7. Wszystkie osoby pełniące funkcje w organach Spółdzielni zobowiązane są do zachowania tajemnicy służbowej i handlowej w odniesieniu do faktów i okoliczności dotyczących Spółdzielni a wynikających z pracy w tych organach. W szczególności osoby te obowiązują bezwzględny zakaz ujawniania na zewnątrz Spółdzielni wszelkich posiadanych informacji związanych ze Spółdzielnią a będących przedmiotem pracy i działania jej organów.
8. Członkowie innych niż Zarząd organów Spółdzielni pełnią swoje funkcje społecznie z zastrzeżeniem §37 niniejszego Statutu.

## § 22

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

## **Rozdział I** **Walne Zgromadzenie**

### § 23

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie jest podzielone na trzy części.
3. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia uwzględniając zasadę wspólnoty i interesów wynikającą z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości.

### § 24

1. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Dotyczy to wszystkich części Walnego Zgromadzenia.
3. Członek Spółdzielni może uczestniczyć osobiście na Walnym Zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego członka.
4. Członek Spółdzielni może uczestniczyć, brać udział w głosowaniu lub/i zastępować innego członka tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Nie dotyczy to członków Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
5. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
6. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez swoich przedstawicieli ustawowych lub/i pełnomocników.
7. Do pełnomocnika i pełnomocnictw stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r - kodeks cywilny (Dz.U.2017.459 tj. z dnia 2017.03.02). Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Treść pełnomocnictw jest weryfikowana przed rozpoczęciem danej części Walnego Zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału w nim. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu danej części Walnego Zgromadzenia.
8. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.
9. Każdy członek ma jeden głos.

### § 25

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej, oświatowej i

- kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
  - 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
  - 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
  - 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych, występowania z nich, w tym także nabycia, zbycia udziałów (akcji) tych organizacji,
  - 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
  - 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się, podziału oraz likwidacji Spółdzielni,
  - 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
  - 10) uchwalanie zmian niniejszego Statutu,
  - 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
  - 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
  - 13) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
  - 14) uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej oraz innych regulaminów, których uchwalanie jest zastrzeżone w niniejszym Statucie do właściwości Walnego Zgromadzenia.

## § 26

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - a) Rady Nadzorczej,
  - b) przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 niniejszego paragrafu Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w terminie tak aby pierwsza jego część mogła się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi Walne Zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza w terminie 2 miesięcy.
6. W przypadku niezwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.



7. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

#### § 27

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Zawiadomienie doręcza się członkom poprzez wrzucenie ich do skrzynek pocztowych oraz podaje do wiadomości na stronie internetowej Spółdzielni oraz poprzez wywieszenie na klatkach schodowych budynków należących do Spółdzielni, na ogólnodostępnych tablicach na terenie Spółdzielni oraz w siedzibie Spółdzielni.

#### § 28

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, w terminie do 15 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia podaje się członkom Spółdzielni do wiadomości na stronie internetowej Spółdzielni oraz poprzez wywieszenie na klatkach schodowych budynków należących do Spółdzielni, na ogólnodostępnych tablicach na terenie Spółdzielni oraz w siedzibie Spółdzielni.

#### § 29

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 27 Statutu.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby

obecnych na nim członków.

4. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów chyba, że ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu jest jawne, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków organów Spółdzielni. Na żądanie 1/5 członków obecnych na poszczególnych części Walnego Zgromadzenia Przewodniczący zarządza głosowanie tajne.

#### § 30

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez niego członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie w każdej jego części wybiera Prezydium w składzie, co najmniej: Przewodniczący, Zastępca Przewodniczącego i Sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.
3. Zakończenie poszczególnych części Walnego Zgromadzenia następuje po wyczerpaniu porządku obrad.
4. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu poszczególnych części obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej części Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd jest zobowiązany do zwołania kontynuacji przerwanej części Walnego Zgromadzenia w terminie wskazanym w uchwale określonej w ust. 4 zd. 2 niniejszego paragrafu. Do zwołania kontynuacji obrad stosuje się odpowiednio §27 Statutu.

#### § 31

Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin Walnego Zgromadzenia.

#### § 32

1. Z obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół w terminie 7 dni od dnia zakończenia obrad, który podpisują: Przewodniczący i Sekretarz poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
2. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. W terminie 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Kolegium w składzie: Przewodniczący obrad i Sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołów tych zebrań, autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte.
4. Protokół z obrad Kolegium, które autoryzowało treść podjętych uchwał oraz potwierdziło, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte, podpisują przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
5. Protokół, o którym mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
6. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

7. Kolegium, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu zwołuje Przewodniczący obrad ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
8. Przebieg poszczególnej części Walnego Zgromadzenia może być rejestrowany za pośrednictwem urzędów rejestrujących obraz i dźwięk o czym osoby zgromadzone powinny zostać poinformowane przed rozpoczęciem rejestracji z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz.U.1994 Nr 24 poz. 83, tj. Dz.U. 2017 poz. 880).

### § 33

1. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub niniejszym Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie, co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
2. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
3. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
4. 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.
5. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
6. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
7. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia ostatniej części 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.
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały bądź uchylające uchwałę Walnego Zgromadzenia ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

### § 34

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 prawa spółdzielczego stosuje się odpowiednio.

## **Rozdział II**

### **Rada Nadzorcza**

#### § 35

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

#### § 36

1. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni w głosowaniu tajnym.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez tę osobę prawną.
3. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i kończy się z dniem wyboru członków nowej Rady Nadzorczej w trzecim roku kalendarzowym od dnia wyboru członków ustępującej Rady Nadzorczej.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
5. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
6. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą również wchodzić osoby będące pełnomocnikami Zarządu Spółdzielni oraz osoby pozostające z członkami Zarządu Spółdzielni bądź kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa w linii prostej lub w linii bocznej do drugiego stopnia. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna.
7. W skład Rady Nadzorczej nie mogą również wchodzić osoby posiadające zadłużenie za zajmowany przez nie lokal mieszkalny lub użytkowy za okres przekraczający jeden miesiąc.
8. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni w trybie §28 ust. 2 Statutu. Zgłoszenia kandydatur na członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem: imienia i nazwiska kandydata, imienia i nazwiska zgłaszających. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie, lista ta jest poddawana pod głosowanie na poszczególnej części Walnego Zgromadzenia. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej przed głosowaniem mogą dokonać swojej prezentacji. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą ilość głosów. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby osób określonej w ust. 1 niniejszego paragrafu.
9. Kandydat na członka Rady Nadzorczej składa oświadczenie, że wyraża zgodę na pełnienie funkcji w Radzie Nadzorczej oraz, że nie był prawomocnie skazany za przestępstwo umyślne przeciwko mieniu, dokumentom lub za przestępstwo karno-skarbowe oraz, że nie jest zadłużony wobec Spółdzielni.

### § 37

1. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału, bez względu na ilość posiedzeń w kwocie:
  1. Przewodniczący Rady Nadzorczej – 60%
  2. Członek Rady Nadzorczej – 50%minimalnego wynagrodzenia.
2. Warunkiem wypłaty wynagrodzenia jest uczestnictwo w każdym posiedzeniu w danym miesiącu chyba, że nieobecność jest usprawiedliwiona. Za miesiąc, w którym posiedzenia nie było wynagrodzenie nie przysługuje.

### § 38

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Przed upływem kadencji mandat członka Rady Nadzorczej wygasa wskutek:
  - a) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
  - b) zrzeczenia się mandatu,
  - c) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - d) naruszenia zakazu konkurencji, o którym mowa w §39 ust. 1 Statutu.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, właściwy organ Spółdzielni dokonuje wyboru nowego członka Rady Nadzorczej. Kadencja nowego członka Rady Nadzorczej upływa z końcem kadencji całej Rady Nadzorczej.
4. Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków Spółdzielni biorących udział w Walnym Zgromadzeniu o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia podanym członkom Spółdzielni w sposób określony w §27 Statutu był przewidziany punkt dotyczący odwołania członka (ów) Rady Nadzorczej.

### § 39

1. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. W przypadku naruszenia zakazu konkurencji, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności.
3. O uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszonych członka Rady Nadzorczej rozstrzyga najbliższe Walne Zgromadzenie.
4. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
5. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
6. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniach w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

## § 40

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - a) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej,
  - b) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    - badanie okresowych sprawozdań finansowych,
    - dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczegółowym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
    - nadzór nad realizacją uchwał Walnego Zgromadzenia,
    - przeprowadzanie kontroli załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
    - kontrola wykonania planów gospodarczych Spółdzielni, badanie okresowych zamknięć rachunkowych i stanu majątkowego Spółdzielni,
  - c) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdań finansowych,
  - d) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocen sprawozdań finansowych,
  - e) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajową Radę Spółdzielczą i nadzór nad wykonywaniem wniosków polustracyjnych,
  - f) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia lub obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - g) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania Spółdzielni do organizacji społecznej oraz występowania z nich,
  - h) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - i) rozpatrywania skarg na działalność Zarządu,
  - j) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach, do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
  - k) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
  - l) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawach wynikających w szczególności ze stosunku członkostwa,
  - m) ustalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za używanie lokali i opłat za korzystanie z innych usług i urządzeń Spółdzielni,
  - n) uchwalanie regulaminów wewnętrznych Spółdzielni nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Zarządu.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

#### § 41

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Przewodniczącego, Zastępcę Przewodniczącego i Sekretarza, którzy stanowią Prezydium Rady Nadzorczej. Jeżeli Rada Nadzorcza powołuje stałe komisje, w skład Prezydium Rady Nadzorczej wchodzi także przewodniczący tych komisji.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie działalności Rady Nadzorczej oraz koordynowanie prac Rady Nadzorczej i komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.
3. Rada Nadzorcza powołuje następujące stałe Komisje Rady:
  - a) Komisję Rewizyjną,
  - b) oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.
4. Szczegółowy zakres i tryb działania komisji określają ich regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

#### § 42

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje jej Przewodniczący lub w razie jego nieobecności – Zastępca Przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być również zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 3 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej w celu jej ukonstytuowania zwołuje Przewodniczący lub Zastępca Przewodniczącego ustępującej Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia wyboru nowej Rady Nadzorczej a w przypadku nie wypełnienia tego obowiązku Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w terminie 14 dni od dnia wyboru nowej Rady Nadzorczej.

#### § 43

1. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów w obecności ponad połowy ogólnej liczby członków Rady Nadzorczej.
2. W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, Krajowej Rady Spółdzielczej, członkowie i pracownicy Spółdzielni oraz zaproszeni goście.
3. Obsługę posiedzeń Rady Nadzorczej zapewnia Zarząd.

#### § 44

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

### **Rozdział III** **Zarząd**

#### § 45

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

#### § 46

1. Zarząd składa się od 1 do 3 osób.
2. Członków Zarządu, w tym Prezesa i jego Zastępców, wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Walne Zgromadzenie może odwołać członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, przy czym uchwała ta wymaga kwalifikowanej większości 2/3 głosów i pisemnego uzasadnienia.
3. Członek Zarządu powinien mieć umiejętność kierowania i organizowania pracy w podmiotach gospodarczych oraz znajomość problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.

#### § 47

1. Z członkami Zarządu Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów kodeksu pracy.
2. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień ze stosunku pracy.
3. Członkowie Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. Nie można być jednocześnie członkiem Zarządu i Rady Nadzorczej.
5. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
6. Członkowie Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniach w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

#### § 48

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - a) podejmowanie decyzji w sprawach członkowskich,
  - b) sporządzanie projektów planów gospodarczo-finansowych i innych planów działalności Spółdzielni,
  - c) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - d) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów,
  - e) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - f) nabywanie, zbywanie i likwidacja środków trwałych,
  - g) sprawy inwestycji, modernizacji i remontów obiektów budowlanych,
  - h) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie,
  - i) ustanawianie pełnomocników upoważnionych do reprezentacji Spółdzielni,
  - j) zwoływanie Walnego Zgromadzenia, ustalanie porządku obrad i opracowywanie projektów uchwał,
  - k) ustalanie wynagrodzeń pracowników Spółdzielni i wprowadzanie regulaminów pracy,
  - l) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu



- mieszkalnego, przenoszenie własności lokali, budowę lokalu, ustanowienie odrębnej własności lokalu, najmu lokali, dzierżawy,
- m) opracowanie projektu struktury organizacyjnej Spółdzielni i przedkładanie Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia,
  - n) współdziałania z organami władzy terenowej oraz organizacjami spółdzielczymi i społecznymi.
2. Zarząd składa sprawozdanie z działalności Spółdzielni do Walnego Zgromadzenia.

#### § 49

1. Prezes Zarządu kieruje pracami Zarządu i zwołuje posiedzenia Zarządu.
2. Posiedzenia Zarządu odbywają się w miarę potrzeby, nie rzadziej jednak niż 1 raz w miesiącu.
3. Zarząd podejmuje uchwały większością głosów w obecności ponad połowy liczby członków Zarządu. W razie równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu.
4. W posiedzeniach Zarządu może brać udział z głosem doradczym przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez Radę Nadzorczą jej członek.
5. Posiedzenia Zarządu są protokołowane. Protokół podpisują wszyscy członkowie Zarządu obecni na posiedzeniu.

#### § 50

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

#### § 51

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

### **Dział IV Gospodarka Spółdzielni**

#### **Rozdział I Zasady finansowania Spółdzielni**

#### § 52

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy

zapewnianiu korzyści członkom Spółdzielni.

2. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą niż statutowa i osiągać z tego tytułu dochody.
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
4. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego, umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.

#### § 53

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych w odrębnych przepisach.
2. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.
3. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, wyklada się w siedzibie Zarządu Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z tymi sprawozdaniami.

#### § 54

1. 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 oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

#### § 55

Spółdzielnia odpowiada za zobowiązania całym swoim majątkiem.

#### § 56

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi przez Spółdzielnię są:
  - a) fundusz udziałowy - powstający z wpłat udziałów członkowskich, odpisów na udziały członkowskie z podziału nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
  - b) fundusz zasobowy - powstający z wpłat przez członków wpisowego, części nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
  - c) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - d) fundusz remontowy.
2. Spółdzielnia prowadzi również fundusz zasobów mieszkań w najmie.

3. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, które nabyły prawo odrębnej własności lokalu lub są najemcami lokali zakładowych oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Fundusz może być również zasilany z innych źródeł określonych w odrębnych przepisach.
4. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
  - a) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych
5. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

#### § 57

1. Różnica między kosztami, a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
2. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz – z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego i z pozostałych funduszy.
3. Straty bilansowe Spółdzielni powstałe w innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi pokrywane są z funduszy Spółdzielni, aż do ich wyczerpania w następującej kolejności: fundusz zasobowy, fundusz udziałowy, fundusz remontowy, pozostałe fundusze.
4. Nadwyżkę bilansową po uwzględnieniu odliczeń ustawowych obciążeń Spółdzielni przeznaczają się na zwiększenie funduszu remontowego, funduszu zasobowego lub innych funduszy. Uchwałę w tej sprawie podejmuje Walne Zgromadzenie.
5. Nadwyżkę bilansową z innej działalności gospodarczej niż statutowa przeznaczają się na działalność statutową.

#### § 58

Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają Regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

#### § 59

1. Od dnia 9 września 2017 r. członek Spółdzielni nie wnosi wpisowego i udziałów.
2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed 9 września 2017 r. to w przypadku ustania członkostwa były członek Spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
3. W przypadku śmierci członka Spółdzielni spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
4. Zwrot, o którym mowa w ust. 2-3 niniejszego paragrafu nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek Spółdzielni lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem oraz w wypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.
5. Spółdzielnia zwraca udział w wartości nominalnej z zastrzeżeniem ust. 4 niniejszego

paragrafu w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek Spółdzielni lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.

6. Byłemu członkowi Spółdzielni nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego oraz innego majątku Spółdzielni w okresie jej działalności.
7. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

#### § 60

Członek może w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udział.

#### § 61

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.
2. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości której Spółdzielnia jest właścicielem a osoby nie będące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy na budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami. Dotyczy to również zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu poprzez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.
3. Przepis ust. 2 niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio w przypadku gdy Spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział Spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność Spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność Spółdzielni.

## **Rozdział II**

### **Inwestycje mieszkaniowe**

#### § 62

1. Założenia organizacyjno - finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych są uchwalane przez Walne Zgromadzenie i stanowią załączniki do umów o budowę lokali zawieranych przez Spółdzielnię z członkami Spółdzielni.
2. Założenia organizacyjno - finansowe powinny rozstrzygać w szczególności:
  - a) krąg osób (nabywców) na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
  - b) standard techniczny i funkcjonalno - użytkowy budynków i lokali,

- c) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
  - d) organizację obsługi procesu inwestycyjnego,
  - e) termin rozpoczęcia i zakończenia inwestycji.
3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i kosztów budowy lokalu uchwała Rada Nadzorcza.
  4. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

### **Rozdział III**

#### **Zarządzanie nieruchomościami**

##### § 63

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.
2. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.
3. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.
4. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - a) ewidencję i rozliczanie przychodów i kosztów,
  - b) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z zasadami określonymi w regulaminie funduszu remontowego przyjętym przez Radę Nadzorczą.

##### § 64

1. 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 tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Spółdzielnia wyłącznie w przypadku:
  - a) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich prawa i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a także
  - b) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.

4. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 14 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok w którym zaistniały okoliczności o których mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu.
5. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.
6. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości, o której mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu.
7. Właściciele lokali nie są uprawnieni do innych roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.

#### § 65

1. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.
2. Możliwość korzystania przez właścicieli lokali z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania jest traktowana jako zawarcie umowy między Spółdzielnią a właścicielami i zobowiązuje właścicieli do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.
3. Nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku określa w uchwale Zarząd Spółdzielni.

#### § 66

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

#### § 67

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, z zastrzeżeniem art. 24<sup>1</sup> i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.

2. Przez czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w zakresie ust. 1 niniejszego paragrafu rozumie się wyłącznie:
  - a) dysponowanie nieruchomością na cele budowlane,
  - b) zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej,
  - c) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w wyniku nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego,
  - d) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej,
  - e) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej.
3. Przepisów ustawy, o własności lokali, o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, art. 24<sup>1</sup> i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
4. Odpowiednie stosowanie przepisów ustawy o własności lokali określonych w ust. 1 niniejszego paragrafu nie narusza kompetencji organów Spółdzielni.
5. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.
5. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

## **Rozdział IV**

### **Oplaty za używanie lokali**

#### **§ 68**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawa do lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych, garaży oraz prawa do ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych (miejsca postojowego), są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną Spółdzielni, oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami niniejszego 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 art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu. Właściciel lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, obowiązany jest do wpłat na fundusz remontowy.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami Statutu. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1-2 niniejszego paragrafu.
5. Właściciele lokali oraz najemcy lokali zakładowych niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. 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.

#### § 69

1. Za opłaty, o których mowa w §68 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali lub najemcami lokali zakładowych niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
3. Członkowie posiadający tytuły prawne do lokali tak mieszkalnych jak i innych lokali, osoby posiadające prawa do lokali, lecz nie będące członkami Spółdzielni, które nie zamieszkują w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię zobowiązane są do wnoszenia każdego roku do końca marca ryczałt kwoty na pokrycie kosztów ponoszonych na przesyłki pocztowe (korespondencję). Wysokość tej kwoty każdego roku ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni.



## § 70

1. Wysokość opłat jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej lub wielobudynkowej.
2. Szczegółowe zasady ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za używanie lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## § 71

1. Na żądanie członka Spółdzielni lub właściciela lokalu lub najemcy lokalu zakładowego niebędącego członkiem Spółdzielni oraz osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby zobowiązane do ich wnoszenia, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby zobowiązane do ich wnoszenia, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie Spółdzielni lub właściciele lokali lub najemcy lokali zakładowych niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

## § 72

W okresie zamieszkiwania w lokalu zamiennym lub pomieszczeniu zastępczym, członek wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu lub pomieszczenia.

## § 73

1. Opłaty, o których mowa w §68 wnosi się, co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi lokalu do dyspozycji, a ustaje z dniem wydania lokalu do dyspozycji Spółdzielni.
3. Od niewpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia będzie naliczać odsetki w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie.
4. Osoba zobowiązana do wnoszenia opłat nie może bez zgody Spółdzielni potrącić należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnymi od niego opłatami za używanie lokalu.

## § 74

Koszty przekształcenia prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowych w prawo własności obciążają użytkowników lokali posiadających na tej nieruchomości spółdzielcze

prawa. Właściciele lokali posiadający odrębną własność lokali dokonują rozliczenia z powyższego tytułu bezpośrednio z Gminą Wrocław.

#### § 75

1. Zasady używania lokali oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Obowiązki członków i Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **Rozdział V Lustracja Spółdzielni**

#### § 76

1. Spółdzielnia zobowiązana jest poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie budowania przez nią budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków, a także w likwidacji – corocznie. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 1/5 członków Spółdzielni.
3. Lustrację przeprowadza Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
4. Celem lustracji jest:
  - a) sprawdzenie przestrzegania przez Spółdzielnię przepisów prawa i postanowień niniejszego Statutu,
  - b) zbadanie przestrzegania przez Spółdzielnię prowadzenia przez nią działalności w interesie ogółu członków,
  - c) kontrola gospodarności, celowości i rzetelności realizacji przez Spółdzielnię jej celów ekonomicznych, socjalnych oraz kulturalnych,
  - d) wskazywanie członkom na nieprawidłowości w działalności organów Spółdzielni,
  - e) udzielanie organizacyjnej i instruktażowej pomocy w usuwaniu stwierdzonych nieprawidłowości oraz w usprawnieniu działalności Spółdzielni.

#### § 77

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

#### § 78

1. Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który składa Radzie Nadzorczej i Zarządowi Spółdzielni. Protokół sporządzony przez lustratora ma moc dokumentu urzędowego.
2. Na podstawie protokołu z lustracji przeprowadzający ją związek rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza opracowuje wnioski polustracyjne oraz przekazuje je Zarządowi i Radzie Nadzorczej.
3. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.
4. Zarząd obowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokoły lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.

## **Dział V**

### **Prawa do lokali**

#### **§ 79**

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni, Spółdzielnia w budynkach stanowiących jej własność lub współwłasność może:
  - f) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - g) ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub użytkowego, w tym garażu lub prawo do ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych (miejsca postojowego),
  - h) wynajmować członkom Spółdzielni lub innym osobom fizycznym lub prawnym lokale mieszkalne i użytkowe, w tym również lokale zakładowe,
  - i) dokonywać zamian lokali.
2. Spółdzielnia może sprzedawać lokale członkom Spółdzielni lub innym osobom fizycznym lub prawnym lokale mieszkalne i użytkowe, w tym garaże, tylko w budynkach w tym celu wybudowanych lub nabytych.
3. W zasobach Spółdzielni funkcjonują także spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

#### **§ 80**

1. Lokalem w rozumieniu ustawy jest samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy o własności lokali.
2. Lokalem mieszkalnym w rozumieniu ustawy jest również pracownia twórcy przeznaczona do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.
3. Domem jednorodzinnym w rozumieniu ustawy jest dom mieszkalny, jak również samodzielna część domu bliźniaczego lub szeregowego przeznaczona przede wszystkim do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Do domów jednorodzinnych stosuje się przepisy ustawy dotyczące lokali.

## **Rozdział I**

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

#### **§ 81**

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal

mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w niniejszym Statucie. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie tego prawa. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
3. Członkowie Spółdzielni, którzy w dniu 23 kwietnia 2001 r. posiadali przydział lokalu mieszkalnego na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu posiadają nadal umocowane prawem spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

#### § 82

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego dla lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2017 r. poz. 79 i 1442), może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 tej ustawy.

#### § 83

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego uprawnia do używania przydzielonego lokalu przez członka Spółdzielni i osoby objęte przydziałem lub umową.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby lub do małżonków.
4. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
5. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
6. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
7. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

#### § 84

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - a) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
  - b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - d) określenie położenia, powierzchni lokalu oraz ewentualnych pomieszczeń przynależnych,
  - e) określenie terminu oddania lokalu do użytku oraz wysokość i terminy wpłat na wkład mieszkaniowy,
  - f) pouczenie, że koszty zadania inwestycyjnego, przypadające na poszczególne lokale oraz wysokość wkładów mieszkaniowych ustala się dwuetapowo: wstępnie – przy podpisywaniu umowy o budowę lokalu, ostatecznie – po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, które powinno nastąpić w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania,
  - g) określenie warunków i terminów wypowiedzenia umowy przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub Spółdzielnię,
  - h) inne postanowienia określone w niniejszym Statucie.
2. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w umowie, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub przez Spółdzielnię.
4. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach tego zadania byłoby poważnie utrudnione.
5. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony w umowie postanowią inaczej.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa w przypadku:
  - a) śmierci osoby, której przysługuje prawo do lokalu, chyba że prawo przysługuje małżonkom,
  - b) orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu prawa.
2. Spółdzielnia reprezentowana przez Zarząd może wystąpić do sądu z żądaniem orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, w przypadku:
  - a) zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w §68 ust. 1 niniejszego Statutu za okres co najmniej 6 miesięcy,
  - b) rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo
  - c) niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.
3. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, w §68 ust. 1 niniejszego Statutu, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiszczy wszystkie zaległe opłaty.
4. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 3 i 4 niniejszego paragrafu, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 4 niniejszego Statutu, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

#### § 86

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem ust. 2 niniejszego paragrafu, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z regulaminem zbywania lokali w przetargach uchwalonych przez Radę Nadzorczą, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i zgłoszenia się osób bliskich określonych w §92 ust. 2 niniejszego Statutu Spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu nie później w terminie roku od dnia opróżnienia lokalu, jeżeli osoby bliskie nie złożyły zapewnienia nabycia lokalu.
3. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu na stronie internetowej Spółdzielni i poprzez wywieszenie zawiadomienia na klatkach schodowych budynków należących do Spółdzielni, na ogólnodostępnych tablicach na terenie Spółdzielni oraz w siedzibie Spółdzielni.
4. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
5. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu.

6. Wartością rynkową lokalu w rozumieniu ustawy jest wartość określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.).
7. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
8. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w §84 ust. 1 pkt a) niniejszego Statutu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w §68 ust. 1 niniejszego Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
9. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
  - a) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - b) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
10. 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.
11. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 5 niniejszego paragrafu, jest opróżnienie lokalu.

#### § 87

Przepisów §86 niniejszego Statutu nie stosuje się do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Dla takich lokali, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 tej ustawy.

#### § 88

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie §86 niniejszego Statutu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w §84 ust. 2 niniejszego Statutu.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:

- a) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
  - b) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt b) niniejszego paragrafu, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w §68 ust. 1 niniejszego Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
  4. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
  5. Przez określone w ust. 5 niniejszego paragrafu wniesienie wkładu mieszkaniowego rozumie się również przedstawienie przez zobowiązanego rozliczenia z wszystkimi uprawnionymi do zwrotu wkładu określonego w ust. 1 niniejszego paragrafu.
  6. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

#### § 89

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - a) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w §84 ust. 1 pkt a) niniejszego Statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem ust. 2 niniejszego paragrafu,
  - b) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
  - c) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w §68 ust. 1 niniejszego Statutu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. W przypadku lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, spłata przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu, o której mowa w ust. 1 pkt a) niniejszego paragrafu, podlega odprowadzeniu przez spółdzielnię mieszkaniową do



Funduszu Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. Nr 230, poz. 1922, ze zm.).

4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz, którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### § 90

Lokale mieszkalne oraz inne części przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, w szczególności garaże i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, wybudowane przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębniane na własność ani zbywane jako udziały we współwłasności nieruchomości, na której zrealizowano przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane.

#### § 91

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w §68 ust. 1 niniejszego Statutu.
2. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Nie narusza to uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu. Małżonek, o którym mowa w zd. 1 niniejszego ustępu, w umowie przeniesienia własności zobowiązuje się do dokonania rozliczeń bezpośrednio z ewentualnymi spadkobiercami.

#### § 92

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w niniejszym Statucie, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
3. Umowy, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub w przydziale lokalu.
4. W przypadku śmierci osoby będącej stroną umowy o budowę, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą będącą stroną umowy o budowę zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z

postanowieniami umowy o budowę lokalu. Osoba ta staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę zmarłą.

5. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 4 niniejszego paragrafu, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w §68 ust. 1 niniejszego Statutu.
6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z §86 ust. 6-8 niniejszego Statutu.

#### § 93

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w Spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

#### § 94

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

opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

## **Rozdział II**

### **Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**

#### § 95

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu obejmuje uprawnienia do posiadania lokalu, używania lokalu, używania pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców budynku, pobierania pożytków i innych przychodów z lokalu oraz do dyspozycji faktycznych, w szczególności montowania instalacji, remontu, konserwacji.
2. Nabycie członkostwa przez osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu reguluje §6 niniejszego Statutu.
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
4. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
5. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
6. 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.
7. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

#### § 96

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

#### § 97

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

## § 98

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w §68 ust. 1-2 niniejszego Statutu, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy o własności lokali stosuje się odpowiednio.
2. Z żądaniem przymusowej sprzedaży lokalu w drodze licytacji występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej. Sprzedaży dokonuje się w trybie procesu na podstawie przepisów kodeksu postępowania o egzekucji z nieruchomości. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek zapewnienia innego lokalu.

## § 99

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2 niniejszego paragrafu, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się 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.
4. 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.
5. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 4 niniejszego paragrafu, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
6. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w ust. 2 niniejszego paragrafu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

## § 100

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
  - a) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w §68 ust. 1-2 niniejszego Statutu.
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 niniejszego, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że

nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

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

#### § 101

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo osobie niebędącej członkiem przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.
3. W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności lokalu, księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości.

#### § 102

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu, albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

#### § 103

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

#### § 104

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

### **Rozdział III** **Lokale zakładowe**

#### § 105

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejścia, Spółdzielnia ma obowiązek zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
  - a) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu;
  - b) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez Zarząd Spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania:
    - wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku - jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie,
    - wynikającej z kosztów dokonanych przez Spółdzielnię nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal w zakresie, w jakim koszty te nie zostały uwzględnione w świadczeniach wynikających z umowy najmu oraz wynikającej z poniesionych przez Spółdzielnię kosztów w postępowaniu wieczystoksięgowym i kosztów wynagrodzenia notariusza związanych z zawarciem umowy nabycia budynku - jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie. Wysokość ustalonego przez Spółdzielnię wkładu budowlanego wnoszonego przez najemców nie może przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokali zajmowanych przez tych najemców, jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.
2. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów poniesionych przez Spółdzielnię tytułem nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku w takiej części, w jakiej znalazły pokrycie w otrzymanej przez Spółdzielnię premii termomodernizacyjnej lub premii remontowej, o których mowa w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz. U. z 2017 r. poz. 130 i 1529).
3. Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę określającą zasady udzielania bonifikaty od kwoty, o której mowa w ust. 1 pkt b) niniejszego paragrafu.

4. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów w takiej części, w jakiej koszty te zostały pokryte w związku z wnoszeniem świadczeń wynikających z umowy najmu.
5. Żądanie, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, określonej w §92 ust. 2 niniejszego Statutu.
4. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust. 3, w związku z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. z 2014 r. poz. 1381), podlegają zaliczeniu na poczet kosztów lub kwoty, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu.
5. Wysokość kaucji mieszkaniowej waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu.
6. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają najemcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

## **Rozdział IV**

### **Prawo odrębnej własności lokalu**

#### § 106

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - a) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
  - b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - d) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - e) określenie warunków i terminów wypowiedzenia umowy przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub Spółdzielnię,
  - f) inne postanowienia określone w niniejszym Statucie.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w §106 ust. 1a niniejszego Statutu i w umowie, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

3. Przepisy ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2 niniejszego paragrafu nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobjmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

#### § 107

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

#### § 108

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

#### § 109

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, której przysługuje ekspektatywa własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, która podpisała umowę o budowę lokalu, jeżeli wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Na żądanie członka Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

#### § 110

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



więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu.

#### § 111

W zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem §67 niniejszego Statutu.

### **Rozdział V** **Najem i zamiana lokali**

#### § 112

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże oraz miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale użytkowe osobom, jeżeli posiadają uprawnienia do prowadzenia działalności zgodnej z przeznaczeniem tych lokali.
3. Najem odbywa się na ogólnych zasadach przewidzianych w kodeksie cywilnym i w ustawie o własności lokali.
4. Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, czas trwania najmu i jego przedmiot, określa umowa zawierana z najemcą przez Zarząd Spółdzielni.
5. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
6. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 6 niniejszego paragrafu, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
7. Szczegółowe zasady najmu lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 113

1. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny.
2. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego lokalu mieszkalnego w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni lokalu dotychczasowego.
3. Zamiana dokonywana w ramach Spółdzielni pomiędzy jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.
4. Zamiana spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz prawa odrębnej własności lokalu wymaga aktu notarialnego.

## **Rozdział VI**

### **Garaże i miejsca postojowe**

#### § 114

1. Spółdzielnia może budować garaże lub miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych w celu ustanowienia odrębnej własności na rzecz członka Spółdzielni lub wynajmu.
2. Przepisy art. 17<sup>1</sup> ust. 6, art. 17<sup>2</sup> ust. 1, 3, 4 i 6, art. 17<sup>6</sup>, art. 17<sup>7</sup>, art. 17<sup>9</sup>-17<sup>13</sup> i art. 17<sup>16</sup>-17<sup>18</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolnostojących.
3. Przepisy art. 18-22, art. 23 ust. 2, art. 24, art. 24<sup>1</sup>, art. 26 i art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
4. Na pisemne żądanie członka spółdzielni mieszkaniowej albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, jeżeli Statut Spółdzielni nie stanowi inaczej, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w §100 ust. 1 niniejszego Statutu.
5. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z przepisami §100 ust. 3 niniejszego Statutu.

## **Dział VI**

### **Postanowienia końcowe**

#### § 115

1. Łączenie i podział Spółdzielni regulują art. 96-112 prawa spółdzielczego.
2. Likwidację i upadłość Spółdzielni regulują art. 113-137 prawa spółdzielczego.

#### § 116

1. Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.
2. Zmiana Statutu Spółdzielni wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością kwalifikowaną 2/3 głosów.
3. Zmiana Statutu nie wywołuje skutków prawnych przed wpisaniem zmian w Krajowym Rejestrze Sądowym.
4. Organem właściwym do publikowania ogłoszeń spółdzielczych przewidzianych w przepisach prawa jest Monitor Spółdzielczy wydawany przez Krajową Spółdzielczą, z wyjątkiem ogłoszeń zamieszczanych na podstawie odrębnych przepisów w Monitorze

Sądowym i Gospodarczym.

5. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem zastosowanie mają przepisy innych ustaw.

§ 117

Statut uchwalono na Walnym Zgromadzeniu w dniu 23.05.2018 r.