

**Spółdzielnia Mieszkaniowa  
Lokatorsko – Własnościowa**  
ul. A. Majkowskiego 2  
84-100 Puck  
tel./fax. 58 774-34-10

**STATUT**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**Lokatorsko – Własnościowej**  
**w Pucku**

**Puck, czerwiec 2018 r.**

## **SPIS TREŚCI**

<b>Dział I.</b>	<b>Postanowienia ogólne</b>	<b>3</b>
<b>Dział II.</b>	<b>Członkowie Spółdzielni, ich prawa i obowiązki</b>	<b>5</b>
Rozdział I.	Członkowie Spółdzielni	5
Rozdział II.	Powstanie członkostwa	6
Rozdział III.	Ustanie członkostwa	6
Rozdział IV.	Prawa i obowiązki członków Spółdzielni	8
Rozdział V.	Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	11
<b>Dział III.</b>	<b>Tytuły prawne do lokali</b>	<b>12</b>
Rozdział I.	Postanowienia ogólne	12
Rozdział II.	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	12
Rozdział III.	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	17
Rozdział IV.	Odrębna własność lokalu	19
Rozdział V.	Najem lokali	21
Rozdział VI.	Przekształcenie tytułów prawnych do lokali	22
Rozdział VII.	Opłaty za używanie lokali	23
<b>Dział IV.</b>	<b>Organy Spółdzielni</b>	<b>24</b>
Rozdział I.	Postanowienia ogólne	24
Rozdział II.	Walne Zgromadzenie	25
Rozdział III.	Rada Nadzorcza	29
Rozdział IV.	Zarząd	32
Rozdział V.	Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	34
<b>Dział V.</b>	<b>Gospodarka Spółdzielni</b>	<b>35</b>
<b>Dział VI.</b>	<b>Postanowienia końcowe</b>	<b>37</b>

## Dział I. Postanowienia ogólne

### § 1.

1. Spółdzielnia nosi nazwę „Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa” i zwana jest w dalszej części Statutu „Spółdzielnią”.
2. Spółdzielnia może używać skrótu: „Spółdzielnia Mieszkaniowa w Pucku”.
3. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Puck w województwie pomorskim.
4. Spółdzielnia działa na terenie Województwa Pomorskiego.
5. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

### § 2.

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która prowadzi działalność gospodarczą w interesie swoich członków.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r., poz. 1560 wraz z późniejszymi zmianami), na podstawie ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r., poz. 845 wraz z późniejszymi zmianami) oraz niniejszego Statutu. Jeżeli w treści Statutu używa się określenia „ustawa” bez bliższego doprecyzowania dotyczy to ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – ich nazwę i siedzibę), wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania, a także inne dane przewidziane w Statucie. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

### § 3.

**Celem działalności Spółdzielni** jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych a także lokali o innym przeznaczeniu oraz zarządzanie zasobami lokalowymi.

### § 4.

**Przedmiotem działalności Spółdzielni**, wg „Polskiej Klasyfikacji Działalności 2007”, jest:

1. Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie 68.32.Z.
2. Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi 68.20.Z.
3. Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek 68.10.Z.

4. Wytwarzanie i zaopatrywanie w parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych 35.30.Z.
5. Realizacja projektów budowlanych związanych z wznoszeniem budynków 41.10 Z.

#### **§ 5.**

Spółdzielnia prowadzi działalność samodzielnie lub wspólnie z innymi podmiotami gospodarczymi kierując się zasadami rachunku ekonomicznego i w ramach tej działalności zarządza majątkiem własnym i powierzonym, a w szczególności prowadzi następujące typy działalności:

1. obsługa nieruchomości na własny rachunek,
2. kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
3. zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
4. wynajem nieruchomości na własny rachunek,
5. zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
6. produkcję ciepła i dystrybucję ciepła.

#### **§ 6.**

Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabytymi na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i stanowiących mienie jej członków.

#### **§ 7.**

1. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.
2. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą bezpośrednio związaną z realizacją celu jej działania, o którym mowa w § 3, w tym tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych i społecznych, jak też zawierać umowy o współpracy z innymi osobami, dla realizacji celów i zadań statutowych. Spółdzielnia może też przystąpić do związku rewizyjnego.
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do organizacji wskazanych w ust. 2, jest Walne Zgromadzenie, które decyduje również o nabyciu i zbyciu udziałów (akcji) tych organizacji.

## Dział II. Członkowie Spółdzielni, ich prawa i obowiązki

### Rozdział I. Członkowie Spółdzielni

#### § 8.

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - a. której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - b. której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 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. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
5. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
6. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
7. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd, lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
8. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, które są członkami Spółdzielni lub część z nich jest członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania prawa do lokalu, osoby te mogą nie dokonywać wyboru i pozostają członkami

Spółdzielni. Jeżeli zgłosi się kilka osób, z których część jest członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania lokalu a część nie jest członkiem stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7.

9. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

## **Rozdział II. Powstanie członkostwa**

### **§ 9.**

**Członkostwo w Spółdzielni powstaje** z chwilą:

1. nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
2. nabycia ekspektatywy własności,
3. zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
4. zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
5. upływu terminu jednego roku, o którym mowa w § 28 ust. 3, w przypadkach przewidzianych w § 22 i § 28 ust. 1, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w § 28 ust. 1, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem ust. 6,
6. prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w § 28 ust. 3 w przypadkach przewidzianych w § 28 ust. 1, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

## **Rozdział III. Ustanie członkostwa**

### **§ 10.**

**Członkostwo w Spółdzielni ustaje** na skutek:

1. wystąpienia członka,
2. śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
3. wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
4. zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,

5. zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
6. wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
7. zbycie ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie.

#### **§ 11.**

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia przez właścicieli lokali uchwały, na podstawie § 42, 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. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z datą uprawomocnienia się uchwały.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, jeżeli w ciągu 3 miesięcy od wyodrębnienia ostatniego lokalu nie zostanie podjęta uchwała przez większość właścicieli lokali, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy. Członkostwo ustaje następnego dnia po upływie 3 miesięcy.

#### **§ 12.**

1. Członek Spółdzielni będący właścicielem może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

#### **§ 13.**

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania osobowości prawnej.
3. Członka Spółdzielni, który dokonał zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, albo zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiło zbycie.
4. Skreślenia dokonuje Zarząd na podstawie dokumentów stwierdzających zaistnienie okoliczności wymienionych w ust. 1, 2 i 3.
5. Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali.

## Rozdział IV. Prawa i obowiązki członków Spółdzielni

### § 14.

#### **Członkowi Spółdzielni przysługuje:**

1. czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
2. prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
3. prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i Statucie informacji o czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
4. prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i Statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
5. prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
6. prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz Statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
7. prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i Statucie,
8. prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i Statucie,
9. prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
10. prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokółów obrad organów Spółdzielni,
11. prawo żądania odpisu obowiązującego Statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów,
12. prawo przeglądania rejestru członków,
13. prawo do otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
14. prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
15. prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urzędzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
16. prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
17. prawo żądania zawarcia umowy:
  - a. przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - b. przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,

18. prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
19. prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
20. korzystanie z innych praw określonych w Statucie i ustawie.

#### **§ 15.**

1. Koszty sporządzania kopii lub odpisów dokumentów, o których mowa w § 14 ust.10 i 13., ponosi w całości członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
2. Odpis Statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.
3. Sposób zaznajamiania się z dokumentami oraz zasady ustalania odpłatności za ich sporządzenie określa stosowny regulamin.
4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszyłoby 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 siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

#### **§ 16.**

##### **Członek obowiązany jest:**

1. przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
2. wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
3. uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
4. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
5. korzystać z lokalu zgodnie z przeznaczeniem określonym przez Spółdzielnię,
6. zawiadamiać Spółdzielnię o zamiarze wykonania remontów lokalu mieszkalnego. Dotyczy to prac remontowych, które mają istotny wpływ na funkcjonowanie instalacji wewnętrznych w budynku oraz konstrukcji budynku,
7. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
8. wystąpić do Spółdzielni o wyrażenie zgody na wynajęcie lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
9. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie,

10. niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody,
11. udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
12. udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
13. niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,
14. zawiadamiać o zmianie adresu zamieszkania (do korespondencji),
15. wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni.

### **§ 17.**

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej 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, Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale.
2. 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.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także 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 nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.
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.
6. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni bądź osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni wnosi jedynie opłaty za używanie tego

lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

7. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 5 i 6, jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r., poz. 1610 wraz z późniejszymi zmianami).

## **Rozdział V. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze**

### **§ 18.**

1. Od uchwał organów Spółdzielni w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, członkowi przysługuje odwołanie:
  - a. od uchwały Zarządu – do Rady Nadzorczej,
  - b. od uchwały Rady Nadzorczej – do Walnego Zgromadzenia.

Od uchwały Rady Nadzorczej, która zapadła wskutek odwołania członka od uchwały Zarządu, odwołanie do Walnego Zgromadzenia nie przysługuje.

2. Termin do wniesienia odwołania wynosi 14 dni od daty doręczenia członkowi na piśmie zawiadomienia o uchwale wraz z uzasadnieniem, a termin rozpatrzenia odwołania wynosi:
  - a. przez Radę Nadzorczą 3 miesiące od dnia wniesienia odwołania,
  - b. przez Walne Zgromadzenie, na najbliższym posiedzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

Zawiadomienie powinno zawierać pouczenie o prawie odwołania się od uchwały, terminie do wniesienia odwołania i o skutkach jego niezachowania.

3. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwi je wyjątkowymi okolicznościami.
4. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest doręczyć odwołującemu się członkowi odpis uchwały organu odwoławczego wraz z jej uzasadnieniem w terminie dwóch tygodni od daty podjęcia uchwały.

### **§ 19.**

1. Wniesienie odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym powoduje zawieszenie biegu przedawnienia lub terminów zawitych do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. Wniesienie przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ogranicza go w dochodzeniu swych praw w drodze sądowej. W razie wystąpienia na drogę sądową o to samo roszczenie postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

3. W sprawach o wykreślenie członka z rejestru członków Spółdzielni, członek swoich praw może dochodzić na drodze sądowej.

## **Dział III. Tytuły prawne do lokali.**

### **Rozdział I. Postanowienia ogólne**

#### **§ 20.**

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swych członków Spółdzielnia w budynkach stanowiących jej własność lub współwłasność może:
  - a. ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - b. ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego,
  - c. wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe.
2. Spółdzielnia może także wynajmować członkom i innym osobom lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu w budynkach w tym celu przez Spółdzielnię wybudowanych lub nabytych.

### **Rozdział II. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego**

#### **§ 21.**

1. **Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje** z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 2, o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni.
3. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.

6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
7. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
8. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
9. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni - osoby prawnej.
10. 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.
11. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
12. Członkowi Spółdzielni może przysługiwać jedno spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

#### **§ 22.**

1. **Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa** z chwilą ustania członkostwa oraz innych wypadkach określonych w Statucie.
2. W wypadku gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

#### **§ 23.**

1. **Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa,** małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypada spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, któremu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 49 ust.1 Statutu.

#### **§ 24.**

1. **Z chwilą śmierci jednego z małżonków** spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Postanowienia ust. 1 nie naruszają uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego.

## § 25.

1. **W przypadku zaległości z zapłatą opłat**, o których mowa w § 49 ust. 1, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, **Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.**
2. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 49 ust. 1, 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 uiści wszystkie zaległe opłaty.
3. 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.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1 i ust. 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 28 i § 26, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, **przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.**
6. Zawiadomienie o przetargu wywiesza się na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicach ogłoszeń w budynkach mieszkalnych oraz publikuje w prasie lokalnej.
7. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
8. 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.
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 § 26 ust. 1,
  - b. osoba, o której mowa w § 28 ust. 1, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

## § 26.

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, 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.

## § 27.

1. **W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.** Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami stosownego regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nominalną kwotę umorzenia kredytu w części przypadającej na ten lokal (pomoc uzyskaną przez Spółdzielnię ze środków publicznych), kwotę zaległych opłat, o których mowa w § 49 ust. 1 a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1 jest opróżnienie lokalu.

## § 28.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 22, **roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego** przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, 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. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia

do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o rozszczeniu 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 § 49 ust.1.

### § 29.

1. **W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu**, na podstawie § 25 ust. 5 Spółdzielnia **zwraca** osobie uprawnionej **wniesiony wkład mieszkaniowy** albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.
2. 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 a, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 49, 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.
5. Przez pojęcie zwaloryzowany według wartości rynkowej należy rozumieć wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu, o której mowa w art. 2 ust 4 ustawy.
6. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

### § 30.

Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

### § 31.

1. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu może wystąpić z wnioskiem do Spółdzielni o zamianę swojego lokatorskiego prawa do lokalu na inne spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

2. Warunkiem dokonania zamiany, o której mowa w ust. 1 jest wystąpienie z wnioskiem o zamianę dwóch zainteresowanych członków Spółdzielni oraz brak zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 49 ust. 1.
3. W wypadku zamiany lokalu członek Spółdzielni zobowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu. Na wkład, który członek obowiązany jest wnieść zalicza się wkład mieszkaniowy wniesiony przez członka na lokal dotychczas przez niego zajmowany.
4. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w związku z realizacją zamiany mieszkania Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej nadwyżkę wartości rynkowej tego lokalu, który został wyżej wyceniony przez rzeczoznawcę majątkowego. Spółdzielnia zwraca członkowi Spółdzielni nadwyżkę wkładu mieszkaniowego lokalu dotychczas przez niego zajmowanego, po dokonaniu wpłaty różnicy wkładu przez członka, który lokal zajmuje po zamianie.
5. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego przez osobę uzyskującą w wyniku zamiany spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
6. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu w wyniku zamiany.
7. Koszty określenia wartości rynkowej lokali, które mają być przedmiotem zamiany obciążają zainteresowanych członków Spółdzielni.

## **Rozdział III. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**

### **§ 32.**

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

5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni. Jeżeli nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dokonali wspólnie małżonkowie, to członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

#### § 33.

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

#### § 34.

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, łącznie 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. 1 stosuje się odpowiednio.

#### § 35.

**W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą**, o których mowa w § 49 Statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu lub niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, **Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji** na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.

#### § 36.

1. **W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu** Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami stosownego regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
2. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w ust. 3.
3. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do

opróźnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

#### **§ 37.**

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

#### **§ 38.**

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub zmianą 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.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

## **Rozdział IV. Odrębna własność lokali**

#### **§ 39.**

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku 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.
2. Ustalenia terminu, o którym mowa w ust. 1 dokonuje Zarząd Spółdzielni.
3. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

#### **§ 40.**

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.

#### **§ 41.**

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

#### § 42.

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 z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
4. 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.
5. 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. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
6. W zakresie nieuregulowanym w Statucie i ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 7 i 8.
7. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jako zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24<sup>1</sup> i art. 26 ustawy. Przepisów ustawy z dnia 24.06.1994 r. 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.
8. Przepisów ustawy, o której mowa w ust. 7, o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 7, art. 24<sup>1</sup> i art. 26 ustawy. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy, o której mowa w ust. 7, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

9. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, stosuje się przepisy art. 24<sup>1</sup> ust. 3 i 4 ustawy.
10. W przypadku podjęcia uchwały, o której mowa w ust. 1 lub w przypadku niepodjęcia uchwały, o które mowa w ust. 5:
  - a. ustaje członkostwo właścicieli lokali.
  - b. Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości według stanu na dzień ustania członkostwa.
11. Przez pojęcie „Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza” rozumie się, że Spółdzielnia w ciągu miesiąca od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym powstały okoliczności, o których mowa w ust. 10, rozliczy na podstawie prowadzonej ewidencji wpływów i wydatków i dokona:
  - a. zwrotu właścicielom lokali nadwyżki wpływów nad wydatkami funduszu remontowego,
  - b. obciążenia właścicieli lokali nadwyżką wydatków nad wpływami funduszu remontowego.
12. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się właścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w § 88 ust. 1, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, o których mowa w § 88 ust. 3, według stanu na dzień ustania członkostwa.
13. Przepisy ust. 12 stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem Spółdzielni
14. 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.

## **Rozdział V. Najem lokali**

### **§ 43.**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu, w tym garaże.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, jeżeli nie może ustanowić do nich spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności, ze względu na cechy techniczno – użytkowe tych lokali lub brak na nie popytu na rynku nieruchomości.
3. Spółdzielnia może wynajmować lokale członkom Spółdzielni i osobom nie będącymi członkami Spółdzielni.
4. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.

5. Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni mają zastosowanie przepisy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowych zasobach gmin i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r., poz. 1610 ze zmianami).

## **Rozdział VI. Przekształcenie tytułów prawnych do lokali**

### **§ 44.**

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu.

### **§ 45.**

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu.

### **§ 46.**

Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 44 i § 45 Statutu, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

### **§ 47.**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali i którzy występują z wnioskiem o przekształcenie swojego spółdzielczego prawa do lokalu w odrębną własność są zobowiązani do:
  - a. spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ich lokale, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
  - b. spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 49.
2. Członkowie Spółdzielni i osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i którzy występują z wnioskiem o przekształcenie swojego prawa w odrębną własność są zobowiązani do spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 49.

### **§ 48.**

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności dokonywanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowy obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

## **Rozdział VII. Opłaty za używanie lokali**

### **§ 49.**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 85 ust. 6 i 7 Statutu Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem § 85 ust. 6 i 7.
5. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 - 4 solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
6. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 5 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

### **§ 50.**

1. Opłaty, o których mowa w § 49 Statutu, wnosi się co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca.
2. Z tytułu opóźnienia we wnoszeniu opłat Spółdzielnia nalicza odsetki za czas opóźnienia w spełnieniu świadczenia pieniężnego liczone od dnia następnego po upływie terminu płatności do dnia zapłaty.
3. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
4. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby, o których w § 49 ust. 1 - 4 Statutu co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii cieplnej, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości stałych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 49 ust. 1 - 4 i Statutu 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.
6. Szczegółowe zasady ustalania wysokości opłat przypadających na poszczególne lokale określa regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.
7. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W wypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
8. Opłaty, o których mowa w § 49 ust. 1 - 4, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.

## **Dział IV. Organy Spółdzielni**

### **Rozdział I. Postanowienia ogólne**

#### **§ 51.**

Organami Spółdzielni są:

1. Walne Zgromadzenie,
2. Rada Nadzorczą,
3. Zarząd.

#### **§ 52.**

Wybory do Rady Nadzorczej i Zarządu jak również odwołanie tych osób następuje w głosowaniu tajnym. Wybory są dokonywane spośród nieograniczonej liczby kandydatów.

#### **§ 53.**

Przy obliczaniu wymaganej do podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni większości głosów uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

#### **§ 54.**

Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach bezpośrednio ich dotyczących i nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni.

## **Rozdział II. Walne Zgromadzenie**

#### **§ 55.**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie stanowią wszyscy członkowie Spółdzielni.
3. Prawo głosu stanowiącego na Walnym Zgromadzeniu mają jedynie członkowie Spółdzielni.
4. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
5. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
6. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego przedstawiciela. Członek reprezentowany przez przedstawiciela nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
7. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów i lokali.
8. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

9. Walne Zgromadzenie w Spółdzielni odbywa się w formie jednoczesnego wspólnego zgromadzenia wszystkich członków Spółdzielni.

#### **§ 56.**

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków działalności gospodarczej,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzania 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 (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
5. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
6. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
7. oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
8. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
9. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
10. uchwalanie zmian Statutu,
11. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
12. wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
13. wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
14. uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia, regulaminu Rady Nadzorczej oraz innych regulaminów zastrzeżonych do właściwości Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 57.**

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do 30 czerwca danego roku.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
  - a. Rady Nadzorczej,
  - b. przynajmniej 1/10 członków.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być wyrażone w pisemnym wniosku z podaniem celu jego zwołania.

4. W wypadkach wskazanych w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, związek rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza.
5. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia, w myśl postanowień ust. 2, mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad. Żądanie takie powinno być zgłoszone pisemnie co najmniej 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
6. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w terminie 15 dni przed jego zwołaniem. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
7. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed terminem zwołania Walnego Zgromadzenia.
8. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

#### **§ 58.**

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielnia zawiadamia swoich członków oraz Krajową Radę Spółdzielczą.
2. Członkowie Spółdzielni są zawiadamiani przez wywieszenie ogłoszeń w biurze Zarządu Spółdzielni i w budynkach Spółdzielni oraz indywidualnym pismem co najmniej na 21 dni przed ustalonym terminem Walnego Zgromadzenia.
3. 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.
4. W wypadku wniesienia do porządku obrad dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członkom Spółdzielni w sposób określony w ust. 1 na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 59.**

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
2. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów.
3. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członkom w terminie i w sposób określony w Statucie. Wyjątek od tej zasady ustala się dla odwołania członka Zarządu w związku z nie udzieleniem absolutorium.
4. Większość kwalifikowana wymagana jest:
  - a. 3/4 - dla podjęcia uchwały o likwidacji Spółdzielni i przywrócenia działalności Spółdzielni w przypadku postawienia jej w stan likwidacji w trybie art. 113 § 1 pkt. 3 ustawy prawo spółdzielcze,

- b. 2/3 – dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu, o połączeniu Spółdzielni z inną Spółdzielnią, o odwołaniu członka Rady Nadzorczej lub członka Zarządu.
5. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
6. Dla ważności uchwały, o której mowa w ust. 4 pkt. a koniecznym jest aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia uczestniczyło łącznie co najmniej 20% ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
7. Głosowanie na obradach Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru Rady Nadzorczej oraz odwołania członków Rady Nadzorczej i Zarządu.
8. Na żądanie 1/5 obecnych, przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie tajne w każdej sprawie, z wyjątkiem wyboru prezydium Walnego Zgromadzenia.
9. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez przewodniczącego i sekretarza.
10. Protokoły Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd co najmniej przez 10 lat.

#### **§ 60.**

Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.

#### **§ 61.**

Tryb prowadzenia obrad Walnego Zgromadzenia określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

#### **§ 62.**

1. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę z powodu jej sprzeczności z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzącą w interesy Spółdzielni albo mającą na celu pokrzywdzenie jej członka. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.
2. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
3. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ustępie poprzedzającym, biegnie od dnia tego zawiadomienia w sposób wskazany w Statucie.
4. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 3, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.

5. Przepisy ust. 1-4 stosuje się również do wykreślonego członka w wypadku zaskarżenia przez niego uchwały o wykreśleniu. Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykreślenia przysługuje wyłącznie członkowi, którego uchwała dotyczy.
6. Jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wnosi Zarząd, Spółdzielnia reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpatrzenia sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni
7. Orzeczenie sądu uchylającego uchwałę Walnego Zgromadzenia ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

## **Rozdział III. Rada Nadzorcza**

### **§ 63.**

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę nad działalnością Spółdzielni.

### **§ 64.**

Rada Nadzorcza składa się z 7 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym z pośród członków Spółdzielni obecnych na Walnym Zgromadzeniu.

### **§ 65.**

1. Członkowie Rady Nadzorczej są wybierani na okres 3 lat spośród członków Spółdzielni.
2. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia które dokona wyboru Rady na następną kadencję.

### **§ 66.**

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Przed upływem kadencji mandat członka Rady Nadzorczej wygasa wskutek:
  - a. odwołania kwalifikowaną większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
  - b. zrzeczenie się mandatu, które staje się skuteczne po dojściu do wiadomości Walnego Zgromadzenia,
  - c. ustania członkostwa w Spółdzielni.
2. 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.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić członkowie będący pracownikami Spółdzielni.

### **§ 67.**

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - a) uchwalanie planów gospodarczych,
  - b) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, poprzez:
    - 1) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - 2) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
    - 3) nadzór nad realizacją uchwał Walnego Zgromadzenia,
    - 4) przeprowadzenie kontroli załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
    - 5) kontrola wykonania planów gospodarczych Spółdzielni, badanie okresowych zamknięć rachunkowych i stanu majątkowego Spółdzielni,
  - c) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdań finansowych, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu,
  - d) składanie na Walnym Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - e) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez związek rewizyjny 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 przystąpienia Spółdzielni do organizacji społecznej oraz wystąpienia z nich,
  - h) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - i) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych, dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach, do reprezentowania Spółdzielni wystarcza dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
  - j) uchwalanie zasad rozliczania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali oraz nieruchomości wspólnych, nieruchomości Spółdzielni i zasad ustalania opłat przypadających na lokale z tego tytułu,
  - k) opiniowanie wniosków Zarządu w przedmiocie zaciągania kredytów,
  - l) uchwalanie regulaminów zastrzeżonych do właściwości Rady Nadzorczej,
  - m) rozpatrywanie wniosków członków i Walnego Zgromadzenia dotyczących działalności Spółdzielni,
  - n) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym,
  - o) rozpatrywanie skarg na działalność 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 przedstawia sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

#### **§ 68.**

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego i sekretarza.
2. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona komisję rewizyjną, której zadaniem jest badanie gospodarki finansowej Spółdzielni, prawidłowości rozliczeń z członkami Spółdzielni, badanie sprawozdań finansowych i kontrola zabezpieczenia majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza w miarę potrzeby może powoływać także komisje do zbadania poszczególnych spraw.
4. Szczegółowy zakres i tryb działania komisji określają ich regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 69.**

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, lub w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał określając przy tym proponowany porządek obrad.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być również zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywają się w siedzibie Spółdzielni a w przypadku posiedzeń wyjazdowych, w innym wyznaczonym przez Przewodniczącego Rady miejscu.
4. Posiedzenia Rady Nadzorczej są protokołowane przez osobę wyznaczoną przez Zarząd do obsługi Rady Nadzorczej.
5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad.
6. Tryb zwoływania Rady Nadzorczej, sposób obradowania, określa regulamin zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie.
7. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej w celu jej ukonstytuowania zwołuje Zarząd w terminie 7 dni od daty odbycia Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 70.**

Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów w obecności co najmniej połowy ogólnej liczby członków Rady Nadzorczej.

#### **§ 71.**

W posiedzeniu Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej, a także zaproszeni goście.

#### **§ 72.**

Obsługę posiedzeń Rady Nadzorczej zapewnia Zarząd.

#### **§ 73.**

1. Członkowie Rady Nadzorczej pełnią swoją funkcję społecznie. Za udział w posiedzeniu otrzymują wynagrodzenia w wysokości:
  - Przewodniczący Rady Nadzorczej – 18% minimalnego wynagrodzenia za pracę,
  - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej, Sekretarz, Przewodniczący Komisji oraz członkowie Rady Nadzorczej dojeżdżający z Helu – 14% minimalnego wynagrodzenia,
  - Pozostali członkowie Rady Nadzorczej – 11% minimalnego wynagrodzenia.Wysokość minimalnego wynagrodzenia zawiera ustawa z dnia 10.10.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. z 2017 r poz. 847 z późn. zm).
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału, bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka Rady Nadzorczej w każdym posiedzeniu, chyba że nieobecność jest usprawiedliwiona.

## **Rozdział IV. Zarząd**

#### **§ 74.**

1. Zarząd składa się z trzech członków, w tym Prezesa i jego Zastępców.
2. Członków Zarządu, w tym Prezesa i jego Zastępców, wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

#### **§ 75.**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd podejmuje decyzje nie zastrzeżone w ustawie lub Statucie dla innych organów Spółdzielni oraz składa oświadczenia woli w imieniu Spółdzielni.
3. Zarząd przedstawia sprawozdanie z działalności Spółdzielni Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

#### **§ 76.**

1. Prezes Zarządu zwołuje posiedzenia Zarządu i im przewodniczy.
2. Posiedzenia Zarządu odbywają się w miarę potrzeb.
3. Zarząd podejmuje uchwały większością głosów.

4. W posiedzeniach Zarządu może brać udział z głosem doradczym Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez Radę Nadzorczą członek tej Rady.
5. Posiedzenia Zarządu są protokołowane. Protokół podpisują wszyscy członkowie Zarządu obecni na posiedzeniu.

#### **§ 77.**

1. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązywać stosunek pracy.
2. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

#### **§ 78.**

1. Do zakresu działania Zarządu należy:
  - a) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni oraz wystąpienia ze Spółdzielni właścicieli lokali mieszkalnych,
  - b) przyjmowanie do wiadomości powstania oraz ustania członkostwa zgodnie z § 8, § 9 i §10 Statutu,
  - c) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
  - d) zawieranie aktu o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
  - e) zawieranie aktu o przeniesienie własności lokalu,
  - f) zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów,
  - g) sporządzanie planów gospodarczych,
  - h) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - i) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - j) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - k) udzielanie pełnomocnictw,
  - l) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - m) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości określonej uchwałą Walnego Zgromadzenia,
  - n) współdziałanie z organizacjami społecznymi oraz z innymi organizacjami,
  - o) zbywanie i likwidacja środków trwałych.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

#### **§ 79.**

Członkowie Zarządu nie pozostający w stosunku pracy ze Spółdzielnią, otrzymują z tytułu wykonywania czynności miesięczne zryczałtowane wynagrodzenie w wysokości określonej przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 80.**

Tryb pracy Zarządu oraz zakres czynności Prezesa i jego Zastępców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **Rozdział V. Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu**

#### **§ 81.**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swych członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

#### **§ 82.**

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorstw prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni lub działalność na niekorzyść Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. Pod pojęciem interesów konkurencyjnych o których mowa w ust. 1, należy rozumieć działalność, której przedmiot pokrywa się z działalnością faktycznie wykonywaną przez Spółdzielnię lub taką działalność, która polega na wykonywaniu usług na zlecenie Spółdzielni lub na zleceniu takich usług Spółdzielni.
3. W przypadku stwierdzenia, że członek Rady Nadzorczej lub Zarządu zajmuje się interesami, o których mowa w ust. 2, właściwy organ wyznaczy termin do podjęcia działań w celu usunięcia tego stanu, nie krótszy jednak niż 3 miesiące.

#### **§ 83.**

Członkowie Zarządu oraz Rady Nadzorczej odpowiadają wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponoszą winy.

## **Dział V. Gospodarka Spółdzielni**

### **§ 84.**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym swoim majątkiem.

### **§ 85.**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczych.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Szczegółowe zasady opracowywania planów gospodarczych (rozliczania kosztów i ustalania wysokości opłat) określa stosowny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych, części wspólnych nieruchomości mieszkalnych, nieruchomości wspólnych oraz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
5. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymaniem danej nieruchomości, a przychodami z opłat, o których mowa w § 49 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
6. 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 jej członków.
7. 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

### **§ 86.**

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Zysk Spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
3. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
4. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy – z funduszu udziałowego i innych funduszy własnych Spółdzielni według kolejności ustalonej uchwałą Walnego Zgromadzenia.

5. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza. Roczne sprawozdanie finansowe może podlegać także badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.
6. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na czternaście dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

#### **§ 87.**

1. Zasadniczymi funduszami własnymi Spółdzielni są:
  - a) fundusz udziałowy, powstający z wpłat udziałów członkowskich i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
  - b) fundusz zasobowy powstający z wpłat wpisowego wnoszonych przez członków i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
  - c) fundusz wkładów mieszkaniowych powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych,
  - d) fundusz wkładów budowlanych powstający z wnoszonych przez członków wkładów budowlanych.
  - e) fundusz zasobów mieszkaniowych powstający z otrzymanych przez Spółdzielnię środków publicznych na dofinansowanie budowy budynków mieszkalnych wraz z infrastrukturą techniczną.
2. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego. Umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
3. Szczegółowe zasady tworzenia funduszy i gospodarowania nimi określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 88.**

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali
2. Finansowanie remontów nieruchomości mieszkaniowych jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych, o którym mowa w ust. 1, według planów remontowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
3. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego.

4. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
5. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany remontowe powinny zapewnić zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego.
6. Szczegółowe zasady tworzenia funduszu remontowego i gospodarowania nim określa stosowany regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 89.**

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania.
2. W okresie budowania przez Spółdzielnię budynków mieszkalnych i rozliczenia kosztów budowy tych budynków, a także w stanie likwidacji Spółdzielni, lustracje przeprowadza się corocznie.

#### **§ 90.**

W przypadku podziału, łączenia, upadłości i likwidacji Spółdzielni stosuje się przepisy stosowanych ustaw.

#### **§ 91.**

Pozostały po likwidacji majątek Spółdzielni przeznaczają się na cele określone w uchwale Walnego Zgromadzenia, zgodnie z art. 125 § 5 ustawy prawo spółdzielcze.

## **Dział VI. Postanowienia końcowe**

#### **§ 92.**

1. Statut niniejszy został uchwalony przez Walne Zgromadzenie odbyte w dniu 9 czerwca 2018 r. i obowiązuje od dnia zarejestrowania Statutu w Krajowym Rejestrze Sądowym.
2. Zmiana Statutu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej kwalifikowaną większością 2/3 głosów.
3. Zmiana Statutu, następuje bądź przez uchwalenie nowego brzmienia poszczególnych zapisów (postanowień), bądź przez uchwalenie całości Statutu Spółdzielni. Statut i jego zmiany obowiązują od daty zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.