

# STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

„SZÓSTKA”

WE WROCŁAWIU





## Spis treści

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE .....	str. 3
II. CZŁONKOWIE .....	str. 4
III . PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW .....	str. 6
IV. WPISOWE, UDZIAŁY I OPŁATY .....	str. 7
V. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE .....	str. 7
VI. WKŁADY .....	str. 8
VI.1. Zasady ogólne .....	str. 8
VI.2. Wkłady mieszkaniowe .....	str. 8
VI.3. Wkłady budowlane .....	str. 9
VI.4. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	str. 9
VII. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI .....	str. 10
VII.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego .....	str. 10
VII.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (domu jednorodzinnego) .....	str. 12
VII.3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym .....	str. 13
VII.4. Odrębna własność lokalu .....	str. 14
VIII. NAJEM, UŻYWANIE LOKALI I ZAMIANA MIESZKAŃ ....	str. 15
IX. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI .....	str. 16
X. POZOSTAŁE PRZYPADKI USTANIA CZŁONKOSTWA .....	str. 18



<b>XI. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALU</b>	<b>str. 18</b>
<b>XI.1. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego .....</b>	<b>str. 19</b>
<b>XI.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu .....</b>	<b>str. 20</b>
<b>XI.3. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego .....</b>	<b>str. 20</b>
<b>XII. ORGANY SPÓŁDZIELNI .....</b>	<b>str. 21</b>
<b>XII.1 Walne Zgromadzenie .....</b>	<b>str. 21</b>
<b>XII.2. Rada Nadzorcza .....</b>	<b>str. 26</b>
<b>XII.3. Zarząd .....</b>	<b>str. 28</b>
<b>XII.4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu</b>	<b>str. 29</b>
<b>XIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI .....</b>	<b>str. 30</b>
<b>XIV. LIKWIDACJA SPÓŁDZIELNI .....</b>	<b>str. 31</b>
<b>XV. PRZEPISY KOŃCOWE .....</b>	<b>str. 31</b>
<b>XVI. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE .....</b>	<b>str. 32</b>



## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę: **Spółdzielnia Mieszkaniowa „Szóstka”**.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Wrocław.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

### § 2

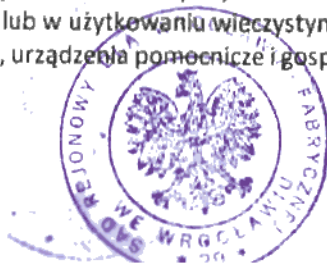
1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie:
  - 1) ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze, zwaną w dalszej części „Ustawą”;
  - 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, zwanej w dalszej części „u.s.m.”,
  - 3) innych przepisów prawa powszechnie obowiązującego,
  - 4) niniejszego Statutu,
  - 5) wydanych na podstawie niniejszego Statutu regulaminów.
2. W przypadku sprzeczności postanowień niniejszego Statutu z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa powszechnie obowiązującego – pierwszeństwo mają przepisy bezwzględnie obowiązującego prawa. Przepisy powszechnie obowiązującego prawa stosuje się także w sprawach nieuregulowanych w niniejszym Statucie.

### § 3

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. Celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

### § 4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) Obsługa nieruchomości na rachunek Spółdzielni,
  - 2) Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na rachunek Spółdzielni,
  - 3) Nabywanie i zbywanie nieruchomości na rachunek Spółdzielni,
  - 4) Wynajem nieruchomości na rachunek Spółdzielni,
  - 5) Zarządzanie nieruchomościami własnymi i na zlecenie,
  - 6) Działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.
2. Przedmiot działalności Spółdzielni realizuje poprzez:
  - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków Spółdzielni:
    - a) lokatorskich praw do lokali mieszkalnych znajdujących się w tych budynkach (budowanych również z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego),
    - b) odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, miejsc postojowych (ułamkowych udziałów we współwłasności w garażach wielostanowiskowych) lub lokali o innym przeznaczeniu, znajdujących się w tych budynkach,
  - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, miejsc postojowych i lokali o innym przeznaczeniu w oparciu o przepisy Statutu i kodeksu cywilnego,
  - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się tam lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, miejsc postojowych i lokali o innym przeznaczeniu,
  - 4) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
  - 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni,
  - 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
  - 7) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia członków, na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tych nieruchomości,
  - 8) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
3. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie i w ramach realizacji zadań:
  - 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
  - 2) nabywa tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
  - 3) zbywa tereny, które ma na własność lub w użytkowaniu wieczystym,
  - 4) buduje lub nabywa domy mieszkalne, urządzenia pomocnicze i gospodarcze, lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe,



- 5) prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, zarządza majątkiem stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni, zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni, jak też zarządza nieruchomościami, które nie stanowią mienia Spółdzielni lub mienia członków, na podstawie umowy zawartej z właścicielem lub współwłaścicielem tej nieruchomości,
  - 6) prowadzi działalność gospodarczą w zakresie dozwolonym przepisami jak również prowadzi działalność społeczną, kulturalną i oświatową,
  - 7) zbywa lokale mieszkalne w drodze przetargu, celem ustanowienia lokatorskiego prawa do lokalu, lub odrębnej własności lokalu,
  - 8) zbywa lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe lub lokale o innym przeznaczeniu w drodze przetargu, w celu ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
4. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, współdziałać na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi.
5. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich, jak również w przedmiocie zbycia akcji lub udziałów jest Walne Zgromadzenie.

## § 5

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością Jej członków.

## II. CZŁONKOWIE

### § 6

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
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 tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji, o której mowa w § 10.
5. Członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 u.s.m. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.
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 o wyborze jednego z nich rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
8. Postanowienia ust. 1 i ust. 3 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> u.s.m., lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup> u.s.m.

### § 7

Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) nabycia ekspektatywy własności;
- 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;



- 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 u.s.m., w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 u.s.m., jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 u.s.m., złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 u.s.m., w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 u.s.m., jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

#### § 8

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Rejestr członków może zawierać informacje o zaległościach członka w opłatach za używanie lokalu.
3. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni mają prawo przeglądać rejestr.

#### § 9

Osoba o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub jej pozbawiona – nie może być członkiem organów Spółdzielni. Osoby ubezwłasnowolnione działają przez swoich przedstawicieli ustawowych.

#### § 10

1. W przypadku osób, których członkostwo w Spółdzielni nie powstaje z mocy samego prawa – warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona, pod rygorem nieważności, w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko, nr PESEL oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do osób prawnych ich nazwę i siedzibę, nr REGON, zobowiązanie do przestrzegania postanowień Statutu oraz postanowień organów Spółdzielni.
2. Osoba prawna ponadto przedkłada wypis z rejestru przewidzianego prawem, stanowiącym podstawę do nabycia osobowości prawnej.
3. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.

#### § 11

1. W przypadku osób, których członkostwo w Spółdzielni powstaje na podstawie deklaracji – stają się one członkami Spółdzielni z chwilą przyjęcia ich w poczet członków.
2. Organem właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki nabycia członkostwa.

#### § 12

1. Decyzja o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu dwóch miesięcy od daty złożenia deklaracji członkowskiej. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji.
2. W razie decyzji odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
3. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.
4. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

#### § 13

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
  - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
  - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 u.s.m.



2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 u.s.m. i art. 26 u.s.m. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b Ustawy dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.
3. 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.

### III . PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

#### § 14

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
  - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  - 3) prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
  - 4) prawo do otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
  - 5) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
  - 6) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich sprzeczności z przepisami prawa lub Statutu,
  - 7) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwały w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i terminach określonych w Statucie,
  - 8) prawo do otrzymania w sposób przewidziany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 9) prawo odwołania się do Walnego Zgromadzenia lub do sądu w przypadku kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 10) prawo do pisemnego żądania zawarcia umowy:
    - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
    - b) przeniesienia własności lokalu lub garażu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo,
    - c) przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, po spełnieniu warunków określonych w Statucie i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 11) prawo do korzystania z innych praw określonych w Statucie,
  - 12) prawo do wniesienia skargi na działalność Zarządu do Rady Nadzorczej.
2. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 4, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.
3. Wysokość kosztów sporządzenia odpisów i kopii dokumentów określa Zarząd Spółdzielni.
4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu lub wydania kopii 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 lub wydania 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.

#### § 15

Członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać przepisów prawa,
- 2) przestrzegać postanowień Statutu i regulaminów,
- 3) stosować się do uchwał organów Spółdzielni,
- 4) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
- 5) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu, garażu lub miejsca postojowego, związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,





- 6) wywiązywać się terminowo ze wszystkich zobowiązań na rzecz Spółdzielni,
- 7) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie swoich danych osobowych i teled adresowych,
- 8) dbać o dobro Spółdzielni, o poszanowanie mienia i o jego zabezpieczenie,
- 9) utrzymywać swój lokal w należytym stanie technicznym i korzystać z niego zgodnie z jego przeznaczeniem,
- 10) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym osobom,
- 11) uczestniczyć w pokrywaniu kosztów remontów i eksploatacji, poprzez wnoszenie opłat,
- 12) na żądanie Spółdzielni udostępnić wejście do lokalu o ile jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu technicznego i konserwacji urządzeń, remontu lub usuwania awarii, a także w celu wyposażenia lokali w dodatkowe urządzenia związane z modernizacją urządzeń technicznych w budynku,
- 13) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 14) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w przydziale lub w umowie o ustanowienie prawa do lokalu,
- 15) przestrzegać regulamin porządku domowego,
- 16) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 17) wykonywać pozostałe obowiązki określone w Statucie Spółdzielni.

#### IV. WPISOWE, UDZIAŁY I OPŁATY

##### § 16

Nabywanie członkostwa w Spółdzielni nie wymaga wniesienia wpisowego ani udziałów.

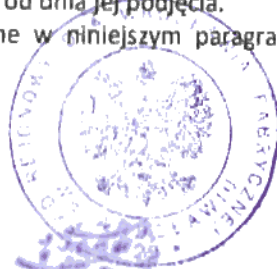
##### § 17

1. Spółdzielnia może pobierać opłaty na pokrycie kosztów związanych z:
  - a) wydaniem umowy o ustanowieniu spółdzielczego prawa do lokalu,
  - b) wydaniem umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu
  - c) wydaniem umowy ustanowienia prawa do garażu lub miejsca postojowego,
  - d) rejestracją wniosku o zamianę mieszkania oraz wniosku o wzajemną zamianę mieszkań,
  - e) wydawaniem zaświadczeń i dokumentów do założenia księgi wieczystej,
  - f) wydawaniem zaświadczeń na wniosek zainteresowanego,
2. Wysokość opłat oraz tryb ich wnoszenia określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### V. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE

##### § 18

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana – w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie dotrzymania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z uzasadnieniem w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia.
4. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkom przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
6. O terminie zwołania Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony nie później niż na 7 dni przed jego terminem.
7. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
8. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem i pouczeniem o możliwości zaskarżenia uchwały do sądu doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
9. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze opisane w niniejszym paragrafie dotyczy wyłącznie spraw członkostwa w Spółdzielni.



**VI. WKŁADY**  
**VI.1. Zasady ogólne.**

**§ 19**

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na pokrycie części kosztów budowy, przypadających na jej lokal w wysokości różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych.
2. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na dany lokal.
3. Wkładem budowlanym na garaż, lokal użytkowy lub miejsce postojowe jest kwota wniesiona przez osobę ubiegającą się o ustanowienie prawa do garażu, lokalu użytkowego lub miejsca postojowego na pokrycie całości kosztów ich budowy.
4. Wkład budowlany na lokal mieszkalny może być wniesiony w formie zaliczki (wpłaconej przed otrzymaniem przydziału) i wpłacanych rat uiszczanych w terminach ustalonych przez Spółdzielnię, z uwzględnieniem warunków, na jakich Spółdzielnia uzyskała (lub uzyska) kredyt na budowę. Wysokość wkładu budowlanego oraz zaliczki na te wkłady oraz wysokość rat spłat pozostałej części wkładu budowlanego i terminy dokonywania wpłat określa Zarząd na podstawie obowiązujących przepisów. Jeżeli Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, umożliwiający członkom ratałne wnoszenie wkładu, pełne ryzyko ekonomiczne obsługi tego kredytu obciąża członków, którzy otrzymali lokale z tej inwestycji.
5. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego, wszystkie raty kredytu i odsetki, o których mowa w ust. 4 są natychmiast wymagalne, chyba że nabywca lokalu przejmie do spłaty kredytu i odsetki.

**§ 20**

Osoby ubiegające się o ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązane uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Powyższe stosuje się odpowiednio do garaży i miejsc postojowych.

**§ 21**

1. Zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania wkładów mieszkaniowych i budowlanych ustala Rada Nadzorcza.
2. Koszty budowy lokali o statusie lokatorskim i wkłady mieszkaniowe dla tych lokali ustala się dwuetapowo:
  - 1) wstępnie – w oparciu o planowany członkowski koszt budowy wynikający ze zbiorczego zestawienia kosztów zadania inwestycyjnego,
  - 2) ostatecznie – po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego z bankiem. Przy określaniu wkładu mieszkaniowego stosuje się warunki wynikające z umów kredytowych.
3. Koszty budowy lokali, garaży, miejsc postojowych, wysokość i terminy wniesienia wkładu lub zaliczek na poczet wymaganego wkładu określają umowy o budowę, podpisywane z osobami ubiegającymi się o nabycie praw do lokali, garaży, miejsc postojowych.
4. Jeśli wskutek nie wniesienia przez nabywcę w terminie wymaganych wpłat na wkład, Spółdzielnia zaciągnie kredyt na realizację inwestycji, nabywca ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni związanego z tym kredytem.

**VI.2. Wkłady mieszkaniowe**

**§ 22**

Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba o której mowa w zdaniu poprzednim, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.



### § 23

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu, z którą Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązana jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrycia pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal w oparciu o nową umowę.

### VI.3. Wkłady budowlane

#### § 24

Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i umowie, 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, ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

#### § 25

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności, z którą Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązana jest wnieść wkład budowlany albo jego część co najmniej w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrycia pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal w oparciu o nową umowę.

#### § 26

Osoba ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości ustalonej w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię – a jeśli przetarg nie jest przeprowadzany – w wysokości wynikającej z art. 11 ust. 2<sup>9</sup> w zw. z ust. 2<sup>6</sup> u.s.m.

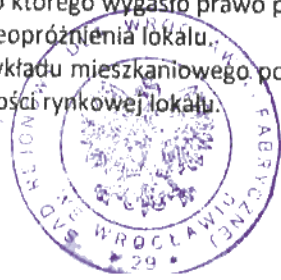
#### § 27

Postanowienia zawarte w § 24-26 stosuje się odpowiednio do garaży i miejsc postojowych.

### VI.4. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.

#### § 28

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i pod warunkiem opróżnienia lokalu 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, z zastrzeżeniem ust. 3.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową lokalu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat za utrzymanie lokalu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 u.s.m.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 – warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
  - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
  - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
5. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 – z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 73, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.



6. 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. 3, 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.

#### § 29

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i opróżnieniu lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną 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 danego lokalu – potrąca się kwotę nie spłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

#### § 30

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.
2. Tryb postępowania przy zwrocie wkładu, o którym mowa w ust.1, określa umowa o budowę.

#### § 31

Postanowienia zawarte w § 29 i § 30 stosuje się odpowiednio do garaży i miejsc postojowych.

### VII. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

#### § 32

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i miejsca postojowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

#### VII.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

#### § 33

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 użytkowania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiścić opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Umowa spółdzielczego prawa lokatorskiego do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej.
9. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne użytkowanie 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.

10. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

#### § 34

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej 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,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

#### § 35

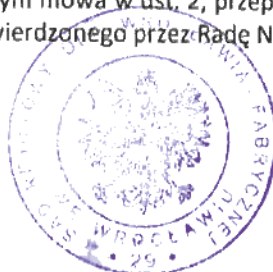
1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jej (jego) stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 34 ust.1 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na warunkach określonych w umowie.

#### § 36

1. W wypadku śmierci członka w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust.1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 73.
3. Osoba bliska, o której mowa w ust.1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę zmarłą, która zawarła ze Spółdzielnią umowę o budowę lokalu.
4. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust.1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

#### § 37

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą prawomocnego orzeczenia o jego wygaśnięciu przez Sąd oraz w innych wypadkach określonych w u.s.m.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia z zastrzeżeniem § 40 i § 41, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
3. Przetarg, o którym mowa w ust. 2, ogłasza się poprzez umieszczenie informacji o przetargu na tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni oraz poprzez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
4. Postępowanie w sprawie przetargu, o którym mowa w ust. 2, przeprowadza Zarząd Spółdzielni na podstawie regulaminu przeprowadzenia przetargu, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.



### § 38

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 § 73.

### § 39

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

### § 40

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 u.s.m. roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 – stosuje się odpowiednio § 36 ust. 2, z tym, że w przypadku rozstrzygnięcia przez Sąd o tym komu z kilku uprawnionych przypadło spółdzielcze prawo do lokalu – do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wszyscy uprawnieni odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 73.
3. 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.
4. Roszczenie, o którym mowa w ust. 3, 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.

### § 41

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.

## VII.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (domu jednorodzinnego)

### § 42

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem §§ 6-13. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

### § 43

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



#### § 44

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

#### § 45

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 dokonania 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. 1 stosuje się odpowiednio.

#### § 46

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 73, rażącego lub uporczywego wykracania 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 z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

#### § 47

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

#### § 48

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

#### § 49

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 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.

#### § 50

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego 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.

#### § 51

Przepisy § 42-50 stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych.

### VII.3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym

#### § 52

Do nabywcy prawa do lokalu użytkowego, garażu i miejsca postojowego stosuje się odpowiednio § 42.



#### § 53

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

### VII.4. Odrębna własność lokalu

#### § 54

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:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

#### § 55

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 54 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”. Ekspektatywa własności jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### § 56

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 54 ust. 1, 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 warunkach określonych w umowie.

#### § 57

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 54 odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między członkiem a spółdzielnią najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 54, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

#### § 58

Ustanowienie odrębnej własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

#### § 59

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, stosowanie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.





#### § 60

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

#### § 61

Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

#### § 62

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 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.

#### § 63

Przepisy § 54 – 62 stosuje się odpowiednio do garażu i ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego (miejsce postojowe).

### VIII. NAJEM, UŻYWANIE LOKALI I ZAMIANA MIESZKAŃ

#### § 64

1. Spółdzielnia może wynajmować grunty, lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych osobom fizycznym i prawnym w oparciu o przepisy Statutu i Kodeksu Cywilnego.
2. Wynajmowanie powinno następować zgodnie z przeznaczeniem lokali i z uwzględnieniem infrastruktury terenu stanowiącego własność Spółdzielni.
3. Spółdzielnia może żądać, przy wynajmie, wpłaty kaucji.
4. Najemcy lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych wybierani są według zasad rynkowo-ekonomicznych, przy uwzględnieniu interesów członków Spółdzielni.
5. Wynajem następuje w drodze przetargu lub konkursu ofert z uwzględnieniem gospodarczych interesów członków Spółdzielni.
6. Decyzję i postępowanie w sprawie wynajmu oraz o wysokości kaucji podejmuje Zarząd, a prawa i obowiązki najemców określają postanowienia umowy, którą zawiera Zarząd.

#### § 65

1. Lokal mieszkalny uzyskany przez Spółdzielnię oraz wolny w sensie prawnym może być przez Spółdzielnię zadysponowany na warunkach:
  - a) własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu (w wypadkach określonych w § 47 Statutu),
  - b) prawa odrębnej własności lokalu,
2. Wyłonienie nabywcy własnościowego, spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu odbywa się w drodze przetargu.

#### § 66

Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zmianę mieszkań na mieszkania odpowiadające uzasadnionym potrzebom członków i ich rodzin.

#### § 67

Zamiany mieszkań dokonuje Zarząd na wniosek zainteresowanych członków.

#### § 68

Realizacja zamiany następuje poprzez:

- 1) ustanowienie prawa do innego lokalu w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego,
- 2) umożliwienie dwóm (lub kilku) członkom Spółdzielni zamianę używanych dotychczas mieszkań między sobą.

#### § 69

Zamiana między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.



#### § 70

Do rozliczeń, w związku z zamianą mieszkań oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

#### § 71

Spółdzielnia prowadzi rejestr wniosków o zamianę mieszkań i udostępnia je osobom zainteresowanym.

#### § 72

Postanowienia § 64-71 stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych i garaży.

### IX . OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

#### § 73

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w wydatkach 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 i regulaminów.
2. 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 przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu i regulaminów.
3. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni za wyjątkiem wydatków związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną, z której mogą odpłatnie korzystać na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania.
4. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymywaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymywaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni za wyjątkiem wydatków związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną, z której mogą korzystać odpłatnie na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
5. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
6. Opłaty należy uiszczać od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka Spółdzielni.

#### § 74

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 73 ust. 1-4.
2. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębną dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z § 73 ust. 5.
3. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

#### § 75

1. Za używanie lokali wnoszone są do Spółdzielni opłaty na pokrycie, przypadających na te lokale, kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obejmują one m. in. koszty eksploatacji i zarządzania nieruchomościami Spółdzielni, koszty centralnego ogrzewania, dostawy ciepłej i zimnej wody, eksploatacji dźwigów, dostawy gazu, koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, odpisy na fundusze celowe i fundusz remontowy oraz część kosztów ogólnych zarządzania Spółdzielnią, przypadających na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.
2. Osoby, zamieszkujące lub mające prawo do lokalu, obciążonego kredytem zaciągniętym na budowę tego lokalu, uczestniczą również w spłacie kredytów i odsetek od tych kredytów, w oparciu o obowiązujące przepisy.
3. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1, ustalana jest na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi za poprzedni okres rozliczeniowy i kosztów przewidzianych do poniesienia w danym roku przez Spółdzielnię.



4. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów są:
  - 1) lokal jako jednostka,
  - 2) 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
  - 3) liczba osób zamieszkałych, zameldowanych w lokalu,
  - 4) wskazania właściwych urządzeń pomiarowych.
5. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale uchwała Rada Nadzorcza, poprzez stosowne regulaminy.
6. Opłaty i składniki opłat za użytkowanie lokali, wynikające z urzędowych cen dostaw i usług, przez jednostki świadczące te dostawy i usługi, ustala Zarząd Spółdzielni.
7. Opłaty za eksploatację lokali wynajmowanych należy ustalić powyżej rzeczywistych kosztów eksploatacji w oparciu o stawki ustalone w drodze przetargu lub negocjacji.

#### § 76

Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 u.s.m., a przychodami z opłat, których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m., zwiększa odpowiednio przychody i koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

#### § 77

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

#### § 78

1. Opłaty, o których mowa w § 73 i 75, powinny być uiszczane do dnia 25 każdego miesiąca za dany miesiąc.
2. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
3. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, a w przypadku opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni – na co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. Członkowie mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub na drodze sądowej.
5. 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. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
6. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego nie zwalnia z obowiązku wnoszenia opłat w zmiennej wysokości.
7. W przypadku wystąpienia na drogę sądową, opłaty są wnoszone w dotychczasowej wysokości.
8. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członkowi lub najemcy, a ustaje z dniem przekazania do Spółdzielni wyremontowanego lokalu. Spółdzielnia może przyjąć lokal do wyremontowania we własnym zakresie, a kosztami remontu obciążyć członka opuszczającego lokal.

#### § 79

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni 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.

#### § 80

1. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 73 – 75 Statutu, Spółdzielnia może pobierać odsetki za opóźnienie w wysokości ustawowej.
2. Osoba mająca prawo do lokalu lub miejsca postojowego nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za użytkowanie lokalu.



#### § 81

Postanowienia § 73-80 stosuje się odpowiednio, do lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych .

### X . POZOSTAŁE PRZYPADKI USTANIA CZŁONKOSTWA

#### § 82

Poza przypadkami określonymi w § 13 członkostwo w Spółdzielni ustaje także na skutek:

- 1) wystąpienia członka Spółdzielni, będącego właścicielem lokalu, za wypowiedzeniem,
- 2) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania.

#### § 83

Członek Spółdzielni, będący właścicielem lokalu, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.

#### § 84

Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od następnego dnia po zgłoszeniu wystąpienia.

#### § 85

Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następną dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

#### § 86

Na uzasadniony wniosek członka Spółdzielni, Zarząd może skrócić okres wypowiedzenia.

#### § 87

W przypadku śmierci członka – a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania – za chwilę utraty członkostwa uważa się datę śmierci (datę ustania).

### XI . PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALU

#### § 88

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje członkowi posiadającemu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, którego koszt budowy sfinansowany został środkami Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

#### § 89

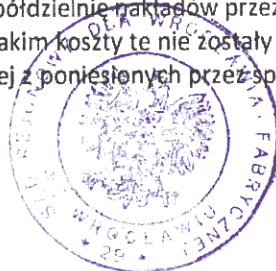
Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

#### § 90

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.

#### § 91

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem 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 przejęcia, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu,
  - 2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez Zarząd Spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania:
    - a) wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku - jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie,
    - b) 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.

2. 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.
3. 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).
4. Rada nadzorcza może podjąć uchwałę określającą zasady udzielania bonifikaty od kwoty, o której mowa w ust. 1 pkt 2.
5. 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.
6. Żądanie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy.
7. Kaucje mieszkaniowe, podlegają zaliczeniu na poczet wkładu budowlanego lub na pokrycie kosztów lub kwoty, których mowa w ust. 1.
8. Wysokość kaucji mieszkaniowej, zaliczonej na poczet wkładu budowlanego, waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu.

#### § 92

1. Spółdzielnia jest obowiązana pisemnie poinformować członka lub najemcę, składających wnioski w sprawie przekształceń praw do lokali lub ustanowienia praw do lokali, o zasadach i trybie rozpatrzenia wniosku.
2. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest przekazać na piśmie zainteresowanej osobie decyzję o rozpatrzenie jej wniosku.

#### § 93

Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla zrealizowania złożonych przez członków i najemców wniosków o przeniesienie własności lokali.

#### § 94

Członek lub najemca wnoszący zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.

#### § 95

Spółdzielnia powinna przystąpić do podpisania umowy o przeniesienie własności lokalu po uregulowaniu przez członka lub najemcę należności warunkujących zmianę tytułu prawnego do lokalu.

#### § 96

1. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnoszący zmianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.
2. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz wpisu do księgi wieczystej ponosi członek lub najemca, na którego jest przenoszona własność lokalu.

### **XI.1. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.**

#### § 97

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:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 u.s.m., w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2,
- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa, uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,



- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 73 ust. 1 Statutu.

#### § 98

Wpłaty, o których mowa w § 97, wyliczone przez Spółdzielnię członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie nie przekraczającym 2 miesięcy, od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

#### § 99

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 96, roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu oraz przeniesienie własności lokalu przysługuje małżonkowi członka, jego dzieciom i innym osobom bliskim. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z tym żądaniem.

### **XI.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu**

#### § 100

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
  - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 73 ust. 1 i 4 Statutu.

#### § 101

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art.17<sup>14</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z tym żądaniem.

#### § 102

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi 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.

#### § 103

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art.24<sup>1</sup> ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.

#### § 104

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.

### **XI.3. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego**

#### § 105

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego:



- 1) spłaty przypadającej na jego miejsce postojowe części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie miejsca postojowego, o których mowa w § 73 ust. 1 i 4 Statutu.

#### § 106

Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie, na rzecz których spółdzielnia przenosi ułamkowy udział we współwłasności tego garażu zgodnie z art. 17<sup>15</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

#### § 107

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z tym żądaniem.

### XII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

#### § 108

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale, a także głosy „wstrzymujące się”.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

#### XII.1 Walne Zgromadzenie

#### § 109

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. **Walne Zgromadzenie odbywa się w jednym terminie bez podziału na części.**<sup>1</sup>
3. *(skreślony)*<sup>2</sup>
4. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu także przez pełnomocnika. Osoby prawne będące członkami spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
5. 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.
6. Członek Zarządu Spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu.
7. **Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu mają prawo uczestniczyć i zabierać głos na Walnym Zgromadzeniu.**<sup>3</sup>
8. **Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.**<sup>4</sup>
9. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
10. **Członek biorący udział w głosowaniu w Walnym Zgromadzeniu nie może równocześnie reprezentować innego członka jako jego pełnomocnik i głosować w jego imieniu.**<sup>5</sup>

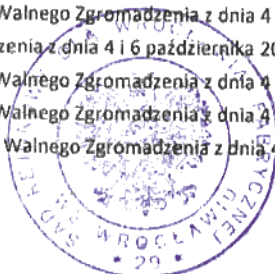
<sup>1</sup> § 109 ust. 2 w brzmieniu wynikającym z uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 4 i 6 października 2022 r. nr 6/2022

<sup>2</sup> § 109 ust. 3 skreślony uchwałą Walnego Zgromadzenia z dnia 4 i 6 października 2022 r. nr 6/2022

<sup>3</sup> § 109 ust. 7 w brzmieniu wynikającym z uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 4 i 6 października 2022 r. nr 6/2022

<sup>4</sup> § 109 ust. 8 w brzmieniu wynikającym z uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 4 i 6 października 2022 r. nr 6/2022

<sup>5</sup> § 109 ust. 10 w brzmieniu wynikającym z uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 4 i 6 października 2022 r. nr 6/2022



## § 110

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należą:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej Spółdzielni,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie podziału Spółdzielni, połączenia się Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 11) uchwalanie zmian Statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) wybór członków Rady Nadzorczej i ich odwoływanie,
- 15) uchwalenie regulaminu obrad Rady Nadzorczej.

## § 111

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być także zwołane z ważnych powodów, przez Zarząd, w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest również zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej 1/10 liczby członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. **W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie powinno być zwołane w terminie czterech tygodni od dnia wniesienia żądania.**<sup>6</sup> Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia, przez organy Spółdzielni, zwołuje je związek rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
6. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem, co najmniej na 15 dni przed terminem Zgromadzenia.

## § 112

1. **O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są pisemnie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia:**
  - a) członkowie Spółdzielni,
  - b) Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
  - c) Krajowa Rada Spółdzielcza.<sup>7</sup>
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. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o sposobie zgłaszania kandydatów na członków Rady.

<sup>6</sup> § 111 ust. 5 zdanie pierwsze w brzmieniu wynikającym z uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 4 i 6 października 2022 r. nr 6/2022

<sup>7</sup> § 112 ust. 1 w brzmieniu wynikającym z uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 4 i 6 października 2022 r. nr 6/2022





#### § 113

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia 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 Walnego Zgromadzenia.<sup>8</sup>
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.<sup>9</sup>
3. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.<sup>10</sup>
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.<sup>11</sup>
5. Uzupelniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni i tablicach ogłoszeń w budynkach, na co najmniej 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia – wraz z informacją o liczbie osób, które poparły wniosek o zmianę porządku obrad. Listę osób popierających zmianę porządku obrad odczytuje się na Walnym Zgromadzeniu.<sup>12</sup>

#### § 114

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu.<sup>13</sup>
3. Każdą uchwałę poddaje się pod głosowanie Walnego Zgromadzenia.<sup>14</sup>
4. Warunek, o którym mowa w ust. 3 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy zebranie Walnego Zgromadzenia nie odbyło się z powodu braku frekwencji lub gdy członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu nie wzięli udziału w głosowaniu.<sup>15</sup>
5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.
6. Kwalifikowanej większości głosów wymagają następujące uchwały Walnego Zgromadzenia:
  - 1) zmiana Statutu - 2/3 głosów,
  - 2) łączenie się Spółdzielni – 2/3 głosów,
  - 3) przystąpienie Spółdzielni jako udziałowca (akcjonariusza) do spółek lub obejmowanie udziałów (akcji) w już istniejących spółkach – 2/3 głosów,
  - 4) przystąpienie Spółdzielni do związków rewizyjnych – 2/3 głosów,
  - 5) likwidacja Spółdzielni - 3/4 głosów oddanych na dwóch kolejnych posiedzeniach Walnego Zgromadzenia zwołanych w odstępie co najmniej dwóch tygodni,
  - 6) odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji – 2/3 głosów.
7. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu.
8. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków Rady Nadzorczej i Zarządu w związku z nieudzielaniem absolutorium.

#### § 115

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.<sup>16</sup>
2. Na Walnym Zgromadzeniu wybierane jest odrębne prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.<sup>17</sup>

<sup>8</sup> § 113 ust. 1 w brzmieniu wynikającym z uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 4 i 6 października 2022 r. nr 6/2022

<sup>9</sup> § 113 ust. 2 w brzmieniu wynikającym z uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 4 i 6 października 2022 r. nr 6/2022

<sup>10</sup> § 113 ust. 3 w brzmieniu wynikającym z uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 4 i 6 października 2022 r. nr 6/2022

<sup>11</sup> § 113 ust. 4 w brzmieniu wynikającym z uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 4 i 6 października 2022 r. nr 6/2022

<sup>12</sup> § 113 ust. 5 w brzmieniu wynikającym z uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 4 i 6 października 2022 r. nr 6/2022

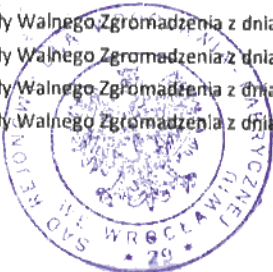
<sup>13</sup> § 114 ust. 2 w brzmieniu wynikającym z uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 4 i 6 października 2022 r. nr 6/2022

<sup>14</sup> § 114 ust. 3 w brzmieniu wynikającym z uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 4 i 6 października 2022 r. nr 6/2022

<sup>15</sup> § 113 ust. 2 w brzmieniu wynikającym z uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 4 i 6 października 2022 r. nr 6/2022

<sup>16</sup> § 115 ust. 1 w brzmieniu wynikającym z uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 4 i 6 października 2022 r. nr 6/2022

<sup>17</sup> § 115 ust. 2 w brzmieniu wynikającym z uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 4 i 6 października 2022 r. nr 6/2022



3. Po dokonaniu wyboru Prezydium, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie w sprawie przyjęcia porządku obrad. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność porządku obrad.

#### § 116

1. Na Walnym Zgromadzeniu wybiera się następujące komisje:
  - 1) Komisja mandatowo-skrutacyjna w składzie dwu- lub trzyosobowym, której zadaniem jest:
    - a) sprawdzenie list obecności i ilości wydanych mandatów oraz potwierdzenie ilości członków obecnych,
    - b) sprawdzenie ważności mandatów pełnomocników,
    - c) dokonywanie obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników Przewodniczącemu,
    - d) wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania.
  - 2) Komisja wnioskowa w składzie dwu- lub trzyosobowym, której zadaniem jest:
    - a) rozpatrzenie pod względem formalnym i rzeczowym zgłoszonych wniosków i przedłożenie ich Przewodniczącemu do głosowania.
  - 3) Komisja wyborcza (o ile w porządku obrad przewidziane są wybory) w składzie dwu- lub trzyosobowym, której zadaniem jest:
    - a) (uchylony)<sup>18</sup>,
    - b) przygotowanie kart wyborczych.<sup>19</sup>
2. Każda komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
3. Z czynności komisji sporządza się protokół. Podpisany przez przewodniczącego komisji i sekretarza protokół przekazywany jest sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.<sup>20</sup>
4. Wnioski, o których mowa w ust. 1 pkt 2) lit. a) będą głosowane przez Walne Zgromadzenie wyłącznie w przypadku obecności ich autora na sali obrad.
5. Dopuszcza się połączenie komisji mandatowo-skrutacyjnej z komisją wnioskową.

#### § 117

1. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia prowadzi dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłoszeń. Walne Zgromadzenie może określić czas wystąpienia w dyskusji.
2. Członkom Zarządu, Rady Nadzorczej oraz przedstawiciela Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej przysługuje prawo do zabierania głosu poza kolejnością.
3. Poza kolejnością udziela się głosu w sprawach formalnych.
4. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
  - 1) sposobu głosowania,
  - 2) głosowania bez dyskusji,
  - 3) zakończenia dyskusji,
  - 4) zamknięcia listy kandydatów lub listy mówców,
  - 5) ograniczenia czasu wypowiedzi,
  - 6) zarządzenia przerwy,
  - 7) kolejności uchwalania wniosków.
5. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy, jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
6. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia podaje do wiadomości wnioski, które wpłynęły, poddając je pod głosowanie.

#### § 118

(skreślony)<sup>21</sup>

#### § 119

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej Walnego Zgromadzenia nie dłuższy niż 14 dni.<sup>22</sup>

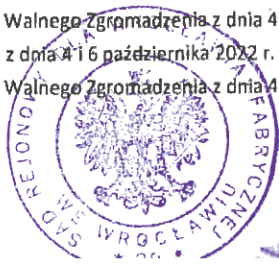
<sup>18</sup> § 116 ust. 1 pkt 3) lit a) uchylony uchwałą Walnego Zgromadzenia z dnia 5 czerwca 2024 r. nr 14/2022

<sup>19</sup> § 116 ust. 1 w brzmieniu wynikającym z uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 4 i 6 października 2022 r. nr 6/2022 (z wyjątkiem pkt 3) lit. a), uchylonego uchwałą Walnego Zgromadzenia z dnia 5 czerwca 2024 r. nr 14/2022),

<sup>20</sup> § 116 ust. 3 w brzmieniu wynikającym z uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 4 i 6 października 2022 r. nr 6/2022

<sup>21</sup> § 118 skreślony uchwałą Walnego Zgromadzenia z dnia 4 i 6 października 2022 r. nr 6/2022

<sup>22</sup> § 119 ust. 1 w brzmieniu wynikającym z uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 4 i 6 października 2022 r. nr 6/2022



2. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwane Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach, na co najmniej 7 dni przed dniem odbycia przerwane Walnego Zgromadzenia.<sup>23</sup>

#### § 120

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.<sup>24</sup>
2. Protokoły i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.<sup>25</sup>
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.<sup>26</sup>
4. (skreślony)<sup>27</sup>

#### § 121

Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

#### § 122

(skreślony)<sup>28</sup>

#### § 123

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni ustanowione pełnomocnikami osób prawnych będących członkami Spółdzielni.<sup>29</sup>
- 2a. Zgłoszenie kandydata do Rady Nadzorczej następuje w formie pisemnej w siedzibie Spółdzielni, w terminie najpóźniej do 7 dni przed wyznaczoną datą Walnego Zgromadzenia ze wskazaniem imienia i nazwiska kandydata<sup>30</sup>.
- 2b. Do zgłoszenia kandydata dołącza się:
  - a) pisemne poparcie kandydatury przez co najmniej 10 członków Spółdzielni, z podaniem ich imienia, nazwiska, adresu zamieszkania – oraz zawierające własnoręczny podpis popierającego,
  - b) pisemne oświadczenie kandydata o zgodzie na kandydowanie,
  - c) pisemne oświadczenie kandydata, zawierające:
    - 1) oświadczenie o pełnieniu funkcji członka Rady Nadzorczej Spółdzielni wcześniejszych kadencji, ze wskazaniem liczby kadencji,
    - 2) oświadczenie co do zatrudnienia w Spółdzielni,
    - 3) oświadczenie co do prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
    - 4) oświadczenie co do pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
    - 5) oświadczenie co do zalegania w regulowaniu jakichkolwiek należności na rzecz Spółdzielni, w szczególności z tytułu opłat eksploatacyjnych,
    - 6) oświadczenie o zapoznaniu się z informacją nt. przetwarzania danych osobowych kandydata (tzw. klauzula RODO).<sup>31</sup>
- 2c. Lista poparcia kandydata wskazanego przez osobę prawną oraz inne dokumenty związane ze zgłoszeniem powinny zawierać nazwę i adres tej osoby prawnej będącej członkiem Spółdzielni.<sup>32</sup>
3. Listę kandydatów do Rady Nadzorczej w kolejności alfabetycznej sporządza Zarząd Spółdzielni w oparciu o pisemne zgłoszenia kandydatur. Na liście kandydatów umieszcza się wyłącznie takich kandydatów, których zgłoszenia są kompletne (zawierają wszystkie wymagane elementy wymienione w § 123 ust. 2b Statutu).<sup>33</sup>

<sup>23</sup> § 119 ust. 2 w brzmieniu wynikającym z uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 4 i 6 października 2022 r. nr 6/2022

<sup>24</sup> § 120 ust. 1 w brzmieniu wynikającym z uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 4 i 6 października 2022 r. nr 6/2022

<sup>25</sup> § 120 ust. 2 w brzmieniu wynikającym z uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 4 i 6 października 2022 r. nr 6/2022

<sup>26</sup> § 120 ust. 3 w brzmieniu wynikającym z uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 4 i 6 października 2022 r. nr 6/2022

<sup>27</sup> § 120 ust. 4 skreślony uchwałą Walnego Zgromadzenia z dnia 4 i 6 października 2022 r. nr 6/2022

<sup>28</sup> § 122 skreślony uchwałą Walnego Zgromadzenia z dnia 4 i 6 października 2022 r. nr 6/2022

<sup>29</sup> § 123 ust. 2 w brzmieniu wynikającym z uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 5 czerwca 2024 r. nr 14/2024

<sup>30</sup> § 123 ust. 2a dodany uchwałą Walnego Zgromadzenia z dnia 5 czerwca 2024 r. nr 14/2024

<sup>31</sup> § 123 ust. 2b dodany uchwałą Walnego Zgromadzenia z dnia 5 czerwca 2024 r. nr 14/2024

<sup>32</sup> § 123 ust. 2c dodany uchwałą Walnego Zgromadzenia z dnia 5 czerwca 2024 r. nr 14/2024

<sup>33</sup> § 123 ust. 3 w brzmieniu wynikającym z uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 5 czerwca 2024 r. nr 14/2024



- 3a. Uprawnienie do kandydowania i zgłaszania kandydatów do Rady Nadzorczej po upływie terminu wskazanego w § 123 ust. 2a wygasa.<sup>34</sup>
4. Przed rozpoczęciem głosowania w wyborach do Rady Nadzorczej, kandydaci zgłoszeni w trybie przewidzianym powyżej mogą dokonać prezentacji swojej osoby<sup>35</sup>.
5. Członkowie komisji mandatowo-skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
6. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się za pomocą kart wyborczych, na których umieszczone są imiona i nazwiska kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności komisji mandatowo-skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia.<sup>36</sup>
7. Za ważną uważa się oddaną kartę wyborczą, na której ilość nieskreślonych nazwisk jest równa lub mniejsza od ilości wybieranych członków Rady Nadzorczej.
8. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja mandatowo-skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący komisji ogłasza wyniki głosowania.
9. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów na Walnym Zgromadzeniu.<sup>37</sup>
10. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w Statucie.
11. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej ilości głosów i wybranie tych kandydatów spowoduje przekroczenie, ustalonej w Statucie, liczby wybieranych członków Rady Nadzorczej, mandaty zostają nie obsadzone.
12. W przypadku, gdy w wyniku wyborów do Rady Nadzorczej obsadzono mniej niż pięć mandatów Rady Nadzorczej, czyli mniej niż minimalna ilość członków Rady Nadzorczej (§ 129 Statutu), przeprowadza się dodatkowe wybory.
13. Dodatkowe wybory, na nie obsadzone mandaty członków Rady Nadzorczej, przeprowadza się na Walnym Zgromadzeniu zwołanym w terminie nie dłuższym niż 45 dni od dnia przeprowadzenia Walnego Zgromadzenia, na którym nie wybrano, co najmniej zgodnej ze Statutem minimalnej ilości członków Rady Nadzorczej.
14. Kadencja członków Rady Nadzorczej, wybranych w wyborach dodatkowych upływa wraz z upływem kadencji pozostałych członków Rady Nadzorczej.

#### § 124

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie § 112, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.<sup>38</sup>

#### § 125

Postanowienia § 123 mają zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości.

#### § 126

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu każdą uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub Statutu. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć do sądu także Zarząd Spółdzielni.
3. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

#### § 127

Sprawy związane z obradowaniem Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane w Statucie, rozstrzyga Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje prezydium Walnego Zgromadzenia.<sup>39</sup>

### XII.2. Rada Nadzorcza

#### § 128

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

<sup>34</sup> § 123 ust. 3a dodany uchwałą Walnego Zgromadzenia z dnia 5 czerwca 2024 r. nr 14/2024

<sup>35</sup> § 123 ust. 4 w brzmieniu wynikającym z uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 5 czerwca 2024 r. nr 14/2024

<sup>36</sup> § 123 ust. 6 w brzmieniu wynikającym z uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 4 i 6 października 2022 r. nr 6/2022

<sup>37</sup> § 123 ust. 9 w brzmieniu wynikającym z uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 4 i 6 października 2022 r. nr 6/2022

<sup>38</sup> § 124 w brzmieniu wynikającym z uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 4 i 6 października 2022 r. nr 6/2022

<sup>39</sup> § 127 w brzmieniu wynikającym z uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 4 i 6 października 2022 r. nr 6/2022



#### § 129

1. W skład Rady Nadzorczej wchodzi od 5 do 7 osób, wybieranych spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członek Spółdzielni jest osobą prawną, do Rady Nadzorczej może być wybierana osoba fizyczna nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Do Rady Nadzorczej nie mogą być wybierani członkowie Spółdzielni, będący pracownikami Spółdzielni.
4. Członkiem Rady Nadzorczej nie można być dłużej niż dwie kolejne kadencje.

#### § 130

Członków Rady Nadzorczej wybiera i odwołuje Walne Zgromadzenie.

#### § 131

Kadencja Rady Nadzorczej wynosi nie dłużej niż 3 lata. Mandaty członków Rady Nadzorczej danej kadencji wygasają z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia, o którym mowa w § 111 ust. 1 Statutu, przypadającego w trzecim roku od dnia powołania Rady Nadzorczej danej kadencji.

#### § 132

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
  - 2) zrzeczenia się mandatu,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.

#### § 133

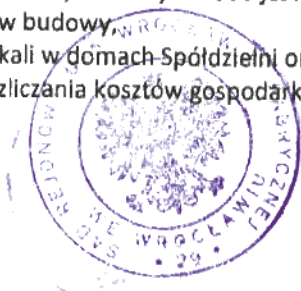
1. W razie utraty mandatu na podstawie § 132 ust.2 Statutu, na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utraci mandat wchodzi członek, który podczas wyboru Rady uzyskał największą liczbę głosów. Przepis § 123 ust.11 Statutu stosuje się odpowiednio.
2. Kadencja członka Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust. 1, upływa wraz z wygaśnięciem mandatów pozostałych członków Rady Nadzorczej.

#### § 134

Organizacja pracy Rady Nadzorczej prowadzona jest w oparciu o Regulamin, który uchwała Walne Zgromadzenie.

#### § 135

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych, programów działalności społeczno-kulturalnej,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz bilansów,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno- gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu i innej jednostki organizacyjnej,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych i gospodarczych oraz występowania z nich,
  - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
  - 9) uchwalanie regulaminów i zasad działania, do których Rada jest zobowiązana w niniejszym Statucie,
  - 10) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy,
  - 11) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego,
  - 12) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie wysokości opłat za lokale,



- 13) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców,
  - 14) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 15) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,
  - 16) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
  - 17) uchwalanie regulaminu Zarządu,
  - 18) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia mieszkań,
  - 19) uchwalanie rekompensaty finansowej dla członków Zarządu, nie zatrudnionych w Spółdzielni, za czas pracy w Zarządzie,
  - 20) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego,
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 swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

#### **§ 136**

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego co najmniej raz na miesiąc.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenia Rady Nadzorczej powinny być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

#### **§ 137**

W posiedzeniach Rady Nadzorczej lub Prezydium Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu i zaproszeni goście.

#### **§ 138**

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca i sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest koordynowanie działalności Rady oraz wykonywanie czynności zleczonych przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 139**

Rada Nadzorcza może powołać ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe.

#### **§ 140**

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

#### **§ 141**

Za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej członkom przysługuje miesięczne wynagrodzenie w formie ryczałtu w wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. Nr 200, poz. 1679 z późn. zm.) na następujących zasadach:

- 1) Przewodniczący Rady Nadzorczej – 50%,
- 2) pozostali członkowie – 40%.

### **XII.3. Zarząd**

#### **§ 142**

1. Zarząd składa się z 3 osób, w tym prezesa i jego zastępcy, wybieranych przez Radę Nadzorczą.
2. Prezes Zarządu może pełnić jednocześnie obowiązki Dyrektora Spółdzielni – Kierownika Zakładu Pracy na podstawie umowy o pracę zawartą przez Radę Nadzorczą. Rada Nadzorcza określa kryteria, jakie powinien spełniać kandydat na członka Zarządu.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.



#### § 143

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w Ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
  - 2) zawieranie umów o budowę lokali, garaży i miejsc postojowych,
  - 3) zawieranie umów o ustanowienie:
    - a) lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu,
    - b) odrębnej własności lokalu,
  - 4) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
  - 5) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
  - 6) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 7) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 8) sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu
  - 9) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 10) zaciąganie kredytów bankowych w ramach delegacji uchwały Walnego Zgromadzenia
  - 11) wynajmowanie lokali,
  - 12) przygotowanie pod względem formalnym i przedłożenie pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

#### § 144

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

#### § 145

Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).

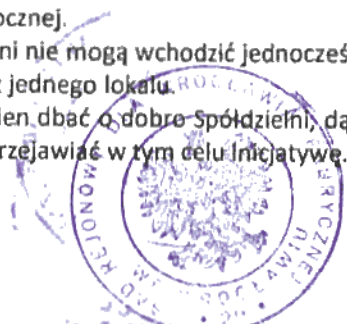
#### § 146

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

### XII.4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.

#### § 147

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
2. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu (w podejmowaniu decyzji) w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby pozostające z członkiem Zarządu lub Kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
4. Do Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni nie mogą wchodzić jednocześnie członkowie (współmałżonkowie), których prawa członkowskie wywodzą się z jednego lokalu.
5. Członek Zarządu i Rady Nadzorczej winien dbać o dobro Spółdzielni, dążyć do uzyskiwania przez Spółdzielnię jak najlepszych efektów ekonomicznych i przejawiać w tym celu inicjatywę.



6. Członek Zarządu i Rady Nadzorczej winny czynu lub zaniechania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę, odpowiada za nią osobiście.
7. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej ponoszą odpowiedzialność w oparciu o przepisy karne, o których mowa w art. 267a, 267b, 267c, 267d ustawy oraz w art. 27<sup>2</sup>, 27<sup>3</sup>, 27<sup>4</sup> u.s.m.
8. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy i członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zasad konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
9. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, określonego w ust.8 Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności.
10. Po zawieszeniu członka Rady Nadzorczej, Rada żąda zwołania Walnego Zgromadzenia w terminie do 12 miesięcy – w celu podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały o uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszona członka Rady.
11. Na okres zawieszenia członka Rady Nadzorczej na jego miejsce wchodzi członek, który podczas wyboru Rady uzyskał największą liczbę głosów. Przepis § 123 ust. 11 Statutu stosuje się odpowiednio.

### XIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

#### § 148

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego i rozrachunku gospodarczego. Działalność ta finansowana jest ze środków własnych, które mogą być uzupełniane kredytami bankowymi i innymi środkami finansowymi.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Dla realizacji celów Statutowych Spółdzielnia może powołać wyodrębnione, samodzielnie bilansujące się jednostki gospodarcze przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

#### § 149

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych, budowlanych,
2. Spółdzielnia tworzy fundusz celowy na remonty,
3. Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze celowe:
  - 1) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
  - 2) fundusz nagród.
4. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
5. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 pkt 3 oraz ust. 2 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

#### § 150

1. Podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni dokonuje Walne Zgromadzenie, z przeznaczeniem na:
  - 1) pokrycie kosztów i utrzymania zasobów w zakresie obciążającym członków,
  - 2) zasilenie funduszu remontowego,
  - 3) spłatę kredytów zaciągniętych na remonty,
  - 4) zasilenie funduszu zasobowego.
2. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy według następującej kolejności:
  - 1) z funduszu udziałowego,
  - 2) z funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 3) z funduszu na remonty.

#### § 151

Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni (bilans), jeżeli nie podlega obowiązkowi przeprowadzenia badania, może podlegać badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości na podstawie uchwały podejmowanej w tym zakresie przez Radę Nadzorczą.





#### § 152

Spółdzielnia obowiązana jest raz na trzy lata poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. W okresie realizacji inwestycji mieszkalnych lustrację przeprowadza się corocznie.

#### § 153

Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem biegłego rewidenta z przeprowadzonego badania (jeśli podlegało ono badaniu) wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia zapoznania się z nim członkom Spółdzielni.

#### § 154

1. Spółdzielcza gospodarka zasobami mieszkaniowymi opiera się na zasadzie samowystarczalności finansowej.
2. Zarządzanie własnymi zasobami mieszkaniowymi jest działalnością gospodarczą rozliczaną przez Spółdzielnię bez zysku. Finansowanie tej działalności odbywa się na podstawie rocznych planów gospodarczych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.

#### § 155

1. Fundusz na remonty tworzy się z:
  - 1) odpisów wnoszonych przez użytkowników lokali w miesięcznych opłatach eksploatacyjnych (czynszach),
  - 2) środków z podziału nadwyżki bilansowej zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków,
  - 3) kredytów bankowych,
  - 4) innych środków finansowych.
2. Wysokość odpisów w każdym przypadku, o jakim mowa w ust.1, uchwała Rada Nadzorczą na wniosek Zarządu.
3. Z funduszu na remonty finansowane są remonty określone w rocznych planach gospodarczych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.

#### § 156

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w Statucie – obowiązują odpowiednie przepisy Ustawy.
2. Rada Nadzorczą może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów Ustawy i postanowień Statutu.

### XIV. LIKWIDACJA SPÓŁDZIELNI

#### § 157

1. Byłemu członkowi nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego oraz do innego majątku Spółdzielni w trakcie jej trwania.
2. W razie postawienia Spółdzielni w stan likwidacji, roszczenie byłego członka Spółdzielni do części funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni są zaspakajane w postępowaniu likwidacyjnym.
3. W razie likwidacji Spółdzielni, fundusz zasobowy oraz pozostały majątek Spółdzielni po zaspokojeniu należności przypadających od Spółdzielni w trybie postępowania likwidacyjnego, zostaje przeznaczony do podziału między członków oraz byłych członków proporcjonalnie do długości okresu przynależności do Spółdzielni.
4. Z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego:
  - 1) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności, chyba że nabywcą budynku jest inna spółdzielnia mieszkaniowa,
  - 2) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przekształca się w stosunek najmu, chyba że nabywcą jest inna spółdzielnia mieszkaniowa.

### XV. PRZEPISY KOŃCOWE

#### § 158

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa i Statucie w siedzibie Spółdzielni, na spółdzielczych tablicach informacyjnych oraz na stronie internetowej.




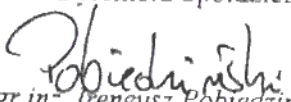
## XVI. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE

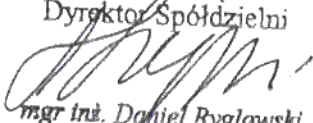
### § 159

1. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze wszczęte przed dniem wejścia w życie niniejszego Statutu toczy się według przepisów dotychczasowych.
2. Z chwilą zarejestrowania niniejszego Statutu traci moc dotychczasowy Statut Spółdzielni.

Statut niniejszy został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Szóstka” w dniach 29.05.2018 r. i 05.06.2018 r. – i zmieniony uchwałą nr 6/2022 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni z dnia 4.10.2022 r. i 6.10.2022 r. oraz uchwałą nr 14/2024 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni z dnia 5.06.2024 r.

Członek Zarządu  
Główny Księgowy  
  
mgr inż. Joanna Szalikowska

Z-ca Prezesa Zarządu  
Z-ca Dyrektora Spółdzielni  
  
mgr inż. Ireneusz Pobiedzinski

Prezes Zarządu  
Dyrektor Spółdzielni  
  
mgr inż. Daniel Ryglowski

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„SZÓSTKA”  
54-129 Wrocław, ul. Bajana 31a  
tel. (71)782-10-50 (1) fax (71)351-68-84

Odpis zgodny z ostatnim złożonym  
w aktach rejestrowych KRS 0000070952  
Tekstem jednolitym.  
Wrocław, dn. 2024-07-31

Starszy Sekretarz Sądowy  
Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej  
we Wrocławiu

Jadwiga Zientek

