



# **S T A T U T**

## **Spółdzielni Mieszkaniowej „Janowo” w Rumi**

**SPIS TREŚCI**

<b>I.</b>	Postanowienia ogólne	str. 3
<b>II.</b>	Członkowie	str. 5
<b>III.</b>	Prawa i obowiązki członków Spółdzielni	str. 7
<b>IV.</b>	Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	str. 9
<b>V.</b>	Wpisowe i udziały	str. 10
<b>VI.</b>	Wkłady spółdzielcze	str. 11
<b>VII.</b>	Wkłady na lokale z nowych inwestycji	str. 11
<b>VIII.</b>	Wkłady na lokale używane	str. 12
<b>IX.</b>	Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu	str. 13
<b>X.</b>	Umowy zawierane z członkami oczekującymi na mieszkanie	str. 14
<b>XI.</b>	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	str. 15
<b>XII.</b>	Własnościowe prawo do lokalu	str. 18
<b>XIII.</b>	Odrębna własność lokalu	str. 19
<b>XIV.</b>	Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności	str. 22
<b>XV.</b>	Przekształcenie własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności.	str. 22
<b>XVI.</b>	Najem lokali	str. 23
<b>XVII.</b>	Zamiana lokali	str. 23
<b>XVIII.</b>	Ustanie członkostwa	str. 23
<b>XIX.</b>	Opłaty za używanie lokali	str. 26
<b>XX.</b>	Organy Spółdzielni	str. 28
<b>XXI.</b>	Gospodarka Spółdzielni	str. 40
<b>XXII.</b>	Lustracja	str. 42
<b>XXIII.</b>	Postanowienia końcowe	str. 42

# STATUT

## Spółdzielni Mieszkaniowej "Janowo" w Rumi

---

---

### **I. Postanowienia ogólne.**

Podstawę opracowania niniejszego Statutu stanowią:

- Ustawa z dnia 16 września 1982 roku - Prawo Spółdzielcze wraz z późniejszymi zmianami,
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami,
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego wraz z późniejszymi zmianami,
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali wraz z późniejszymi zmianami.

### **§ 1**

Nazwa spółdzielni brzmi – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Janowo”.

### **§ 2**

1. Siedzibą spółdzielni jest miasto Rumia.
2. Spółdzielnia działa na terenie osiedli mieszkaniowych zlokalizowanych w granicach miasta Rumi.
3. Czas trwania spółdzielni jest nieograniczony.
4. Spółdzielnia posiada osobowość prawną. W skład spółdzielni wchodzi zasoby mieszkaniowe i obiekty towarzyszące, zorganizowane w ramach administracji osiedla oraz zakłady działające na rzecz spółdzielni i osób trzecich. Z tytułu posiadania prawa do lokalu lub garażu zrzeszone w spółdzielni osoby fizyczne i prawne są połączone ze spółdzielnią stosunkiem członkostwa lub inną umową.  
Jednocześnie spółdzielnia jest zakładem pracy dla zatrudnionych w niej osób fizycznych – pracowników spółdzielni na podstawie umowy o pracę, powołania lub innej umowy.

### **§ 3**

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność społeczną i oświatowo – kulturalną na rzecz swoich członków i ich środowiska oraz innych osób na podstawie stosownej umowy.

4. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie przepisów Ustawy – Prawo Spółdzielcze, innych ustaw oraz zarejestrowanego statutu.
5. Majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
6. Spółdzielnia może się zrzeszać w związkach spółdzielczych i innych organizacjach oraz działać w podmiotach gospodarczych.

#### § 4

1. Celem spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Zaspokajanie potrzeb, o których mowa w ust. 1., następuje w szczególności poprzez:
  - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu:
    - a) ustanawiania na rzecz członków spółdzielni spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych znajdujących się w tych budynkach,
    - b) ustanawiania na rzecz członków spółdzielni odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
    - c) wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali i pomieszczeń o innym przeznaczeniu.
  - 2) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przenoszenia na rzecz członków spółdzielni własności tych domów,
  - 3) udzielanie pomocy członkom spółdzielni w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
  - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
3. Spółdzielnia może także wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących jej własność. Szczegółowe zasady wynajmu lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 5

1. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie oraz nabytych na podstawie innych przepisów mieniem jej członków.
2. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tych nieruchomości.

#### § 6

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą związaną z realizacją celów, o którym mowa w statucie, na zasadach określonych w odrębnych przepisach. Powyższe dotyczy:
  - 1) zagospodarowania i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek – 70.11.Z – PKD
  - 2) kupna i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek – 70.12.Z – PKD
  - 3) wynajmu nieruchomości na własny rachunek – 70.20.Z – PKD
  - 4) działalności agencji obsługi nieruchomości – 70.31.Z – PKD
  - 5) zarządzania nieruchomościami mieszkalnymi – 70.32.A – PKD
  - 6) zarządzania nieruchomościami niemieszkalnymi – 70.32.B – PKD
  - 7) produkcji ciepła – 40.32.A – PKD
  - 8) dystrybucji ciepła – 40.32.B – PKD

- 9) działalności domów i ośrodków kultury – 92.31.F –PKD
  - 10) rozbiórki i burzenia obiektów budowlanych, robót ziemnych – 45.11.Z –PKD
  - 11) wykonywania robót ogólnobudowlanych związanych z wznoszeniem budynków – 45.21.A –PKD
  - 12) wykonywania robót ogólnobudowlanych w zakresie rozdzielczych obiektów liniowych: rurociągów, linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych – lokalnych – 45.21.D – PKD
  - 13) wykonywania robót ogólnobudowlanych w zakresie obiektów inżynierskich, gdzie indziej nie sklasyfikowanych – 45.21.F –PKD
  - 14) wykonywania robót budowlanych w zakresie montażu i wznoszeniem budynków i budowli z elementów prefabrykowanych – 45.21.G –PKD
  - 15) wykonywania konstrukcji i pokryć dachowych – 45.22.Z – PKD
  - 16) budowy dróg kołowych i szynowych – 45.23.A – PKD
  - 17) robót nawierzchniowych dla potrzeb obiektów sportowych – 45.23.B –PKD
  - 18) stawiania rusztowań – 45.25.A – PKD
  - 19) robót związanych z fundamentowaniem – 45.25.B –PKD
  - 20) wykonywania robót budowlanych w zakresie wznoszenia konstrukcji stalowych – 45.25.C – PKD
  - 21) wykonywania robót budowlanych murarskich – 45.25.D – PKD
  - 22) wykonywania instalacji elektrycznych budynków i budowli – 45.31.A – PKD
  - 23) wykonywania instalacji elektrycznych sygnalizacyjnych – 45.31.B –PKD
  - 24) instalowania dźwigów osobowych i towarowych i ruchomych schodów – 45.31.C – PKD
  - 25) wykonywania pozostałych instalacji elektrycznych – 45.31.D - PKD
  - 26) wykonywania robót budowlanych izolacyjnych – 45.32.Z - PKD
  - 27) wykonywania instalacji centralnego ogrzewania i wentylacyjnych – 45.33.A – PKD
  - 28) wykonywania instalacji wodno-kanalizacyjnych – 45.33.B – PKD
  - 29) wykonywania instalacji gazowych – 45.33.C – PKD
  - 30) wykonywania pozostałych instalacji budowlanych – 45.34.Z – PKD
  - 31) tynkowania – 45.41.Z – PKD
  - 32) zakładania stolarki budowlanej – 45.42.Z – PKD
  - 33) posadzkarstwa; tapetowania i oblicowywania ścian – 45.43.A – PKD
  - 34) malowania – 45.44.A – PKD
  - 35) szklenia – 45.44.B – PKD
  - 36) wykonywania pozostałych robót budowlanych wykończeniowych – 45.45.Z – PKD
2. Spółdzielnia może również prowadzić inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach oraz w niniejszym statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celów określonych w statucie.

## **II. Członkowie.**

### **§ 7**

1. Członkami spółdzielni mogą być osoby fizyczne, choćby nie miały zdolności do czynności prawnych lub miały ograniczoną zdolność do czynności prawnych, które odpowiadają wymaganiom określonym w statucie.

2. Członkami spółdzielni mogą być małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo do odrębnej własności przysługiwało jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
3. Członkiem spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

## § 8

1. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków spółdzielni, o ile:
  - 1) ubiega się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (osoba fizyczna) albo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu;
  - 2) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem praw do lokalu w drodze dziedziczenia, umowy darowizny, umowy kupna – sprzedaży, zawartej z osobą fizyczną, prawną oraz w drodze przetargu bądź licytacji;
  - 3) ubiega się o członkostwo i przydział lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem środków pochodzących z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz odpowiada kryteriom przewidzianym w stosownej ustawie.
  - 4) małżonek jest członkiem spółdzielni;
  - 5) przedłożyła prawomocny wyrok rozwodowy lub unieważnienia małżeństwa, a od uprawomocnienia się wyroku nie upłynął więcej niż jeden rok, oraz zgromadziła wymagany wkład na mieszkanie;
  - 6) ubiega się o garaż lub lokal użytkowy, którego budowa sfinansowana została z jego środków lub nabyła prawa do garażu w drodze dziedziczenia, umowy cywilno - prawnej bądź przetargu.
2. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków spółdzielni o ile:
  - 1) ubiega się o ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu;
  - 2) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem praw do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu.
3. Członkowie spółdzielni – osoby fizyczne, niemające zdolności do czynności prawnych lub mające ograniczoną zdolność do czynności prawnych, nie mogą być członkami organów spółdzielni i w Walnym Zgromadzeniu biorą one udział przez swoich przedstawicieli ustawowych lub opiekunów prawnych.
4. W sprawach związanych z przyjęciem w poczet członków spółdzielni, zawarciem stosownej umowy w zakresie dysponowania lokalem oraz w innych sprawach członkowskich osoby wymienione w § 8 ust. 3 Statutu są reprezentowane przed organami spółdzielni przez swoich przedstawicieli ustawowych lub opiekunów prawnych.

## § 9

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków spółdzielni jest złożenie deklaracji w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać:
  - 1) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej – jej nazwę i siedzibę;
  - 2) ilość zadeklarowanych udziałów;
  - 3) inne dane i zobowiązania wg wzoru ustalonego przez Zarząd Spółdzielni.

2. Członek spółdzielni może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym w spółdzielni wskazać osobę, której spółdzielnia zobowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.
3. Decyzję o przyjęciu w poczet członków spółdzielni podejmuje Zarząd, mając na uwadze możliwości zaspakajania potrzeb osób ubiegających się o członkostwo. Przyjęcie w poczet członków winno być stwierdzone podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych na deklaracji członkowskiej, z podaniem daty przyjęcia i numeru protokołu posiedzenia Zarządu.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia do spółdzielni:
  - 1) osoby, której służy prawo pierwszeństwa po byłym członku (współmałżonek, dzieci, inne osoby bliskie), jeżeli odpowiada ona wymaganiom statutu, chyba że prawo pierwszeństwa związane jest z wykluczeniem członka ze spółdzielni, a przyczyny, które spowodowały wykluczenie, dotyczą również tej osoby;
  - 2) osoby, ubiegającej się o członkostwo w związku z nabyciem prawa do lokalu w drodze spadkobrania, darowizny, przetargu, zapisu lub umowy, jeżeli odpowiada ona wymaganiom statutu. Dotyczy to również licytanta;
  - 3) osoby, której małżonek jest członkiem spółdzielni, choćby prawo do lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich;
  - 4) osoby, która ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w ramach podziału majątku po ustaniu małżeństwa w ciągu roku od uprawomocnienia się wyroku rozwodowego lub unieważniającego małżeństwo,
  - 5) osoby, która w drodze przetargu uzyskała prawo pierwszeństwa do nabycia prawa do lokalu spółdzielczego;
  - 6) osoby, która spełnia kryteria przewidziane w § 8 ust.1 pkt 3.
5. Decyzję o przyjęciu do spółdzielni podejmuje Zarząd w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej, a w odniesieniu do osób, o których mowa w ust. 4 pkt 1, 2 i 3 niniejszego paragrafu, w terminie 1 miesiąca, pod warunkiem udokumentowania przez te osoby uprawnień, dających podstawę do przyjęcia w poczet członków spółdzielni oraz złożenia deklaracji członkowskiej.
6. O decyzji Zarządu spółdzielnia zawiadamia zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia. W przypadku podjęcia decyzji odmawiającej przyjęcia w poczet członków spółdzielni w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie odmowy oraz pouczenie o przysługującym prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej Spółdzielni w terminie 14 dni, licząc od daty otrzymania zawiadomienia. Zarówno decyzje o przyjęciu w poczet członków, jak również decyzje odmowne są przesyłane zainteresowanym listem poleconym lub bezpośrednio za pokwitowaniem.
7. Odwołanie, o którym mowa w ust. 6, rozpatruje Rada Nadzorcza Spółdzielni w terminie do 3 miesięcy, licząc od daty jego wniesienia, a o podjętej decyzji zawiadamia osobę zainteresowaną listem poleconym bądź bezpośrednio za pokwitowaniem.
8. Decyzja Rady Nadzorczej Spółdzielni dotycząca spraw związanych z przyjęciem w poczet członków jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

### **III. Prawa i obowiązki członków spółdzielni.**

#### **§ 10**

1. W zakresie ustalonym postanowieniami statutu oraz innych przepisów członek spółdzielni ma następujące prawa:

- 1) prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego bądź garażu na zasadach określonych w statucie;
  - 2) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi w lokalu z wszelkich urządzeń i usług spółdzielni na zasadach określonych w odrębnych regulaminach uchwalonych przez Radę Nadzorczą;
  - 3) prawo zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością spółdzielni;
  - 4) czynne i bierne prawo wyborcze z ograniczeniem tego prawa w odniesieniu do członków o których mowa w § 8 ust. 3 Statutu;
  - 5) prawo zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie jej członka, w terminach i na zasadach określonych w odrębnych przepisach;
  - 6) wynajmowania lub oddawania w bezpłatne używanie całego lub części lokalu mieszkalnego, które nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że jest to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części;
  - 7) uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu na zasadach określonych przez Statut;
  - 8) 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, o ile nie narusza to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesami spółdzielni. Zasady i tryb udostępniania informacji w tym zakresie określa stosowny regulamin, uchwalony przez Zarząd Spółdzielni;
  - 9) prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta w trakcie Walnego Zgromadzenia. Osoby, z pomocy których korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu;
  - 10) prawo zgłaszania projektów uchwał, popartych przez co najmniej 10 członków, żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części – w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zebrania lub jego pierwszej części;
  - 11) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części;
  - 12) do świadczeń spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności.
2. Koszty sporządzenia odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 8, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.
3. Członek spółdzielni obowiązany jest:
- 1) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały;
  - 2) wnieść wymagany przez spółdzielnię wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany oraz uczestniczyć w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami statutu;
  - 3) uiścić, w przypadku członków oczekujących, opłatę dotyczącą danego roku kalendarzowego, obejmującą część kosztów zarządzania ustaloną w wysokości ryczałtowej równej 3% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw, bez wypłat nagród z zysku, w IV kwartale roku poprzedniego, w zaokrągleniu do pełnych złotych.  
Opłatę wnosi się w terminie do 31 marca każdego roku. Niedokonanie wpłaty może być podstawą do wykreślenia z członkostwa.



- 4) używać i remontować zajmowany lokal zgodnie z jego przeznaczeniem na zasadach określonych w stosownych przepisach oraz w regulaminach uchwalonych przez Radę Nadzorczą;
  - 5) uiszczać regularnie czynsz i inne opłaty uchwalone przez uprawnione organy Spółdzielni zgodnie z postanowieniami statutu oraz spłacać zaciągnięte kredyty zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
  - 6) przestrzegać przepisów prawa, postanowień statutu, uchwał organów statutowych spółdzielni i regulaminów uchwalonych przez te organy;
  - 7) dbać o dobro, rozwój spółdzielni, jak również o poszanowanie mienia spółdzielczego i jego zabezpieczenie;
  - 8) uczestniczyć w pokrywaniu strat spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów oraz pokryć w pełnej wysokości szkody w majątku spółdzielni wyrządzone przez siebie, osoby wspólnie zamieszkałe lub czasowo przebywające;
  - 9) przenieść się na żądanie spółdzielni z zajmowanego lokalu do lokalu zamiennego, jeżeli rodzaj remontu budynku (lokalu) tego wymaga;
  - 10) zgłosić fakt zamieszkania w lokalu innych osób lub innych danych niż wyszczególnione w decyzji o przydział lokalu lub umowie, jeżeli ma to wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni;
  - 11) zwolnić zajmowany lokal razem z osobami, które prawa swoje od niego wywodzą, w terminie 3 miesiące po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu;
  - 12) powiadomić Zarząd Spółdzielni o zamierzonym wyjeździe na okres dłuższy niż 2 m-ce z równoczesnym wskazaniem osoby upoważnionej do sprawowania opieki nad lokalem i opłacania należnych opłat za użytkowanie lokalu oraz do reprezentowania członka wyjeżdżającego przed organami spółdzielni;
  - 13) umożliwić pracownikom spółdzielni wejście do lokalu w przypadkach dokonywania przeglądów technicznych, wystąpienia awarii lub gdy zachodzi konieczność wykonania robót niezbędnych dla utrzymania właściwego stanu technicznego budynku, bądź lokalu.
4. Osoba, o której mowa w § 8 ust. 1 pkt 3, obowiązana jest składać w spółdzielni oświadczenia i dane wymagane stosowną ustawą oraz informować niezwłocznie spółdzielnię o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.
5. Członek spółdzielni, na wniosek którego następuje ustanowienie prawa odrębnej własności, jest zobowiązany pokryć wszelkie koszty poniesione przez spółdzielnię związane z ustanowieniem prawa odrębnej własności lokalu oraz z realizacją czynności prawnych, dokonywanych pomiędzy nim a spółdzielnią. Decyzję w powyższej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

#### **IV. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.**

### **§ 11**

1. Wnioski w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa są rozstrzygane przez Zarząd Spółdzielni najpóźniej w terminie dwóch miesięcy od daty ich złożenia.  
O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia członka na piśmie, a w razie podjęcia decyzji odmownej, winien powiadomić członka o przysługującym mu prawie odwołania i skutkach niezachowania powyższego terminu.
2. Od odmownej decyzji Zarządu członkowi spółdzielni przysługuje w terminie 14 dni od daty jej otrzymania prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej, która zobowiązana jest

rozpatrzyć odwołanie w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. O decyzji podjętej przez Radę Nadzorczą członek spółdzielni winien być powiadomiony na piśmie, najpóźniej w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.

W przypadku podjęcia przez Radę Nadzorczą decyzji odmownej należy odwołującemu się doręczyć odpis uchwały z uzasadnieniem.

Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Decyzje, o których mowa w niniejszym paragrafie, są doręczane członkom spółdzielni listem poleconym lub bezpośrednio za pokwitowaniem.

3. Od uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni, podjętej w pierwszej instancji, a dotyczącej stosunku członkostwa, przysługuje członkowi prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia. Odwołanie powinno być złożone w terminie 1 miesiąca od dnia doręczenia uchwały i rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem, jednak nie później niż w ciągu 12 miesięcy od dnia wniesienia odwołania. Odwołujący się członek spółdzielni powinien być zawiadomiony o terminie Walnego Zgromadzenia co najmniej 3 tygodnie przed tym terminem.
4. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od daty jej podjęcia (listem poleconym).
5. Wszelka korespondencja w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest doręczana członkowi spółdzielni bezpośrednio za pokwitowaniem lub listem poleconym. Zawiadomienie zwrócone na skutek niezgłoszenia przez członka spółdzielni zmiany podanego przez niego adresu bądź uchylania się od odbioru korespondencji ma moc prawną doręczenia. W takich przypadkach dniem doręczenia jest dzień zwrotu korespondencji do spółdzielni.
6. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
7. W przypadku zaskarżenia przez członka spółdzielni uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

## **V. Wpisowe i udziały.**

### **§ 12**

1. Wysokość wpisowego wynosi 25%, a udział członkowski 40% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, w zaokrągleniu w dół do pełnych złotych i obowiązuje od daty podjęcia przez Zarząd Spółdzielni uchwały w powyższym zakresie.
2. Członek spółdzielni – osoba fizyczna – zobowiązany jest zadeklarować:
  - 1) jeden udział w przypadku ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego;
  - 2) dwa udziały w przypadku ubiegania się o przydział garażu;
  - 3) pięć udziałów w przypadku ubiegania się o przydział lokalu użytkowego;
3. Członek spółdzielni – osoba prawna – zobowiązany jest zadeklarować:
  - 1) pięć udziałów w przypadku ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego;
  - 2) dziesięć udziałów w przypadku ubiegania się o przydział garażu;
  - 3) piętnaście udziałów w przypadku ubiegania się o przydział lokalu użytkowego.

4. Osoba ubiegająca się o przyjęcie w poczet członków spółdzielni w oparciu o § 8 ust. 1 pkt 4 zobowiązana jest do wniesienia wpisowego i udziału w wysokości określonej w § 12 ust. 2 pkt 1.
5. Osoba ubiegająca się o przyjęcie w poczet członków zobowiązana jest wpłacić wpisowe i udziały członkowskie najpóźniej w dniu złożenia deklaracji członkowskiej, o której mowa w § 9 ust.1.  
Decyzję o przyjęciu w poczet członków Zarząd Spółdzielni podejmuje po spełnieniu przez osobę ubiegającą się o członkostwo wymagań określonych powyżej.
6. Członek spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
7. Zwrot wpłat dokonanych na udziały następuje nie wcześniej niż 14 dni po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do spółdzielni.
8. Roszczenia o wypłatę udziałów ulegają przedawnieniu z upływem trzech lat.
9. Wierzyciel członka może uzyskać zaspokojenie z jego udziałów dopiero z chwilą ustania członkostwa.

## **VI. Wkłady spółdzielcze.**

### **§ 13**

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztami budowy przypadającymi na dany lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.  
Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek spółdzielni jest zobowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka do spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.  
Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek spółdzielni jest zobowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. W przypadku wypłaty wkładu mieszkaniowego bądź budowlanego, należnego osobie uprawnionej, spółdzielnia dokonuje potrącenia wszelkich należności przysługujących od członka na dzień opróżnienia lokalu, w tym między innymi: opłat z tytułu użytkowania lokalu, kosztów wyceny wartości rynkowej lokalu itp.
4. Szczegółowe zasady wnoszenia i rozliczania wkładów określa stosowny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **VII. Wkłady na lokale z nowych inwestycji.**

### **§ 14**

1. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się w dwóch etapach:

- 1) wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
  - 2) ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywiście poniesionych przez spółdzielnię.
- 2.** Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno-finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych zawierających:
- 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada spółdzielnia,
  - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
  - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego obiektu, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej obiektów i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
  - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali użytkowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym
  - 5) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).
- 3.** Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
- 4.** Założenia organizacyjno-finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych są uchwalane przez Radę Nadzorczą.

## § 15

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali stanowi podstawę do określenia przez spółdzielnię w umowach o budowę lokalu, zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

## § 16

1. Tryb realizacji inwestycji, rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku oraz rozliczeń finansowych spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych uchwała Rada Nadzorcza w stosownym regulaminie.
2. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązana z tego tytułu jest osoba, której w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje prawo do lokalu.

## § 17

1. W przypadku realizacji inwestycji w oparciu o umowę zawartą pomiędzy Spółdzielnią a Generalnym Realizatorem Inwestycji określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, określenie zasad ustalania kosztów budowy lokalu, zasady wnoszenia wkładu, jego wysokość oraz zasady rozliczania kosztów inwestycji określa umowa pomiędzy zainteresowaną osobą a Generalnym Realizatorem Inwestycji. Podstawę jej zapisów stanowi umowa zawarta pomiędzy Generalnym Realizatorem Inwestycji a Zarządem Spółdzielni.
2. W sytuacji określonej w ust. 1 stosuje się odpowiednio zapisy niniejszego statutu.

## **VIII. Wkłady na lokale używane.**

### **§ 18**

1. Podstawą do rozliczenia wkładów jest dzień, w którym wygasło prawo do lokalu.
2. Szczegółowe zasady przeprowadzania przez spółdzielnię przetargów dot. ustalenia wysokości wkładów mieszkaniowych lub budowlanych określa stosowny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **§ 19**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 65 ust. 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

### **§ 20**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu i postawienie go do dyspozycji spółdzielni.

## **IX. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu.**

### **§ 21**

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokalu rozumie się niezaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na jego wyposażenie i wykończenie, mające charakter trwałe i podnoszące jego wartość użytkową.

2. Nakłady, o których mowa w ust.1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków.

## § 22

1. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem spółdzielni, wymaga zgody spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno – użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.
2. W przypadku zwolnienia lokalu rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia dokonywane są bezpośrednio między członkiem zwalnającym i obejmującym lokal.
3. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokali w odniesieniu do lokali zbywanych przez członków dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

## **X. Umowy zawierane z członkami spółdzielni oczekującymi na mieszkanie.**

## § 23

1. Z członkami ubiegającymi się o lokal mieszkalny spółdzielnia w ciągu 3 miesięcy, licząc od dnia przyjęcia go w poczet członków, zawiera umowę określającą kolejność, w jakiej zostanie zawarta umowa ustanowienia prawa do mieszkania.
2. Kolejność umów zawieranych z członkami przyjętymi do spółdzielni w tym samym terminie będzie ustalana przy uwzględnieniu daty zgromadzenia przez członka wymaganego wkładu oraz numeru członkowskiego.
3. Wszelkie zmiany warunków mieszkaniowych, sytuacji rodzinnej, wielkości mieszkania, zmiany uprawnień do lokalu, wniesione przez członka po zawarciu umowy określającej kolejność przydziału, nie stanowią podstawy do zmiany numeru umowy.
4. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 2 członek ma prawo do uzyskania lokalu mieszkalnego, o ile w wyznaczonym przez Zarząd Spółdzielni terminie przystąpi do zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa lub wygra przetarg na to prawo, przeprowadzony przez spółdzielnię.
5. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umowy, o której mowa w ust. 4 bądź przystąpienia do przetargu, członek powiadamiany jest pisemnie.
6. Zasady określone w ust. 1-3 nie dotyczą osób, o których mowa w § 8 ust. 1 pkt 4 statutu oraz osób, które ubiegają się o członkostwo w związku z realizacją umowy zawartej pomiędzy spółdzielnią a Generalnym Realizatorem Inwestycji, o której mowa w § 17 statutu.

## § 24

1. W przypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera z osobą bliską, zgłoszoną do wspólnego zamieszkania, umowę, określającą kolejność ustanowienia prawa do mieszkania, zachowując numer umowy zawartej z byłym członkiem.

2. Z osobą (współmałżonkiem), której w wyniku podziału majątku wspólnego przyznane zostało prawo do przyjęcia w poczet członków w okresie oczekiwania na ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia zawiera umowę, nadając jej numer odpowiadający numerowi umowy zawartej z małżonkiem, który to prawo utracił.
3. Szczegółowe zasady zawierania umów, określających kolejność ustanowienia praw do lokali, prowadzenia przez spółdzielnię rejestru tych umów, są określone w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

## **XI. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.**

### **§ 25**

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w statucie spółdzielni i stosownych regulaminach. Szczegółowe postanowienia umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu określa Zarząd 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 powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.

### **§ 26**

1. Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, 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 członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego 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 ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) inne postanowienia ustalone w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
2. Szczegółowe postanowienia umowy dotyczącej budowy lokalu na podstawie stosownych regulaminów uchwalonych przez Radę Nadzorczą określa Zarząd Spółdzielni.
  3. Członek ubiegający 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 uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
  4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 30, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób i na zasadach określonych w stosownym regulaminie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

## § 27

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w statucie. W wypadku, gdy przysługuje ono małżonkom, spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego albo obojga małżonków. Wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
  - 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
  - 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat z tytułu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, zgodnie z postanowieniami statutu, za 6 miesięcy.
3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
4. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z



budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat z tytułu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na dany lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu. Roszczenie o wypłatę wkładu staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu i postawienia go do dyspozycji spółdzielni.

5. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

## § 28

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

## § 29

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis § 28 ust.2 stosuje się odpowiednio.
2. Zapis ust.1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

## § 30

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w § 28, roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 27 ust. 1 lub niedokonania czynności, o których mowa w § 29, roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, które

miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1-3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia.
5. Osoba przyjęta w poczet członków spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust.3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust.3, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 27 ust. 3 i 4.
7. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy.
8. Odzyskany przez spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym jest zasiedlany w drodze przetargu.

## **XII. Własnościowe prawo do lokalu.**

### **§ 31**

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzącym na spadkobierców i podlegającym egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

### **§ 32**

1. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Zbycie samego wkładu budowlanego przed wygaśnięciem własnościowego prawa do lokalu jest nieważne.
3. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków spółdzielni nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.
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.

### **§ 33**

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

### **§ 34**

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

### § 35

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat wobec spółdzielni, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art.16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio.

Z żądaniem, o którym mowa, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

### § 36

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie 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 sześciu miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 20 ust.2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

### § 37

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

### § 38

1. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego wszystkie raty wkładu stają się natychmiast wymagalne wraz z odsetkami obciążającymi dany lokal. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny: wstępnych, zstępnych i małżonka.
2. Zapisy ust. 1 nie dotyczą osób, które przekształciły spółdzielcze lokatorskie prawo do zajmowanego lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

### § 39

Do spółdzielczych własnościowych praw do lokali użytkowych, w tym garaży, stosuje się odpowiednie zapisy statutu dotyczące spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych.

### **XIII. Odrębna własność lokalu.**

#### **§ 40**

1. Z członkiem spółdzielni, ubiegającym się o uzyskanie odrębnej własności lokalu, spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie członka spółdzielni 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) 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - 5) obowiązki Spółdzielni i członka w procesie inwestycyjnym i rozliczeń finansowych kosztów budowy,
  - 6) inne postanowienia zawarte w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
2. Szczegółowe postanowienia umowy dotyczącej budowy lokalu na podstawie stosownych regulaminów uchwalonych przez Radę Nadzorczą określa Zarząd Spółdzielni.

#### **§ 41**

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 40, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu 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 i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków. Przepis § 45 stosuje się odpowiednio.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### **§ 42**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu m.in. w sytuacji, gdy członek spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 40, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłyby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

3. Wypowiedzenie umowy może nastąpić na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony umowy postanowią inaczej.

### § 43

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie — najpóźniej w terminie 3 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 członka spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

### § 44

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1, zgodnie ze stosowną uchwałą Zarządu Spółdzielni, sporządzoną w oparciu o ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych wraz z późn.zm.
3. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni.
4. Powierzenie zarządu nieruchomością wspólną spółdzielni następuje na podstawie umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego dla ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności wraz z udziałem w prawie współwłasności nieruchomości wspólnej na rzecz członka spółdzielni, który wystąpił z odpowiednim wnioskiem.

### § 45

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta z zastrzeżeniem § 7 ust. 3.

### § 46

Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych.

### § 47

1. Członek spółdzielni, ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów

budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

2. Wnoszenie wkładu budowlanego przez członka może być rozłożone na raty, jeśli spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu niewniesionej przez niego części wkładu.

#### § 48

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub spółdzielnię, do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany lub jego wniesioną część.
2. Zasady i terminy zwrotu środków wniesionych z tytułu wkładów budowlanych określa umowa.

### **XIV. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności.**

#### § 49

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami spółdzielni, o których mowa w § 26 ust. 1 pkt 1, 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 związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na dany lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.
2. Koszty notarialne, koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu. Wyboru notariusza dokonuje Zarząd Spółdzielni.
3. Wpłaty, o których mowa w ust. 1, zainteresowany członek, zobowiązany jest wpłacić do spółdzielni w terminie 30 dni od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu. Niedokonanie powyższego w określonym terminie traktowane jest jako rezygnacja z przekształcenia prawa do lokalu.

#### § 50

Niedopuszczalne jest przeniesienie przez spółdzielnię na inną osobę własności lokalu mieszkalnego w budynku wybudowanym z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

### **XV. Przekształcenie własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności.**

#### § 51

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa 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 § 49 ust. 1 pkt 3, bądź kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1 oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.  
Wyboru notariusza dokonuje Zarząd Spółdzielni.

## § 52

Wpłaty, o których mowa w § 51, zainteresowany zobowiązany jest wpłacić do spółdzielni w terminie 30 dni od dnia pisemnego powiadomienia o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu. Niedokonanie powyższego w określonym terminie traktowane jest jako rezygnacja z przekształcenia prawa do lokalu.

## **XVI. Najem lokali.**

### § 53

1. Spółdzielnia może swoje lokale wynajmować osobom fizycznym i prawnym. Decyzje w powyższej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
2. Najem lokali ustanawia się na podstawie umowy, a czas trwania tej umowy i jej warunki określa Zarząd Spółdzielni na podstawie zasad i warunków określonych w stosownych regulaminach uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
3. Najemca lokalu mieszkalnego opłaca czynsz zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami i na zasadach określonych w regulaminie, o którym mowa w ust. 2.
4. Najemca lokalu użytkowego bądź garażu płaci czynsz umowny, którego wysokość określa Zarząd Spółdzielni.

## **XVII. Zamiana lokali.**

### § 54

1. Członek Spółdzielni może dokonać zamiany zajmowanego lokalu za zgodą Zarządu Spółdzielni.
2. Zamiana lokalu uzależniona jest od wyrażenia zgody dysponentów zamienianych lokali i zawarcia stosownych umów.
3. Szczegółowe zasady zamiany lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **XVIII. Ustanie członkostwa.**

### **§ 55**

Członkostwo w spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka;
- 2) wykluczenia członka;
- 3) wykreślenia członka;
- 4) śmierci członka;
- 5) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 6) w odniesieniu do osoby prawnej - w przypadku jej ustania.

### **§ 56**

1. Członek może wystąpić ze spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności winno być dokonane w formie pisemnej.
2. Okres wypowiedzenia członkostwa wynosi 7 dni i rozpoczyna bieg od dnia następnego po dniu złożenia wypowiedzenia. Okres wypowiedzenia może być skrócony za zgodą Zarządu Spółdzielni.
3. Za datę wystąpienia członka ze spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Okres wypowiedzenia członkostwa osoby zbywającej lokal upływa z dniem przyjęcia nabywcy w poczet członków bądź odnotowania w rejestrach spółdzielni faktu zbycia lokalu.

### **§ 57**

1. Występujący w danym roku ze spółdzielni członek uczestniczy w jej stratach powstałych w tym roku jak gdyby nadal był jej członkiem.
2. W odniesieniu do wystąpienia członka ze spółdzielni bez wypowiedzenia obowiązuje forma pisemnego zawiadomienia zainteresowanego przez Zarząd Spółdzielni.

### **§ 58**

1. Członek może być wykluczony ze spółdzielni, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu lub dobrymi obyczajami.
2. Podstawę do wykluczenia członka mogą w szczególności uzasadniać następujące okoliczności:
  - 1) świadome działania członka na szkodę spółdzielni lub wbrew jej interesom;
  - 2) uporczywe naruszenie zasad współzycia społecznego;
  - 3) uporczywe uchylanie się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec spółdzielni, a w szczególności zaleganie z opłatami związanymi z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów.
  - 4) wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.



- 5) dewastowanie przydzielonego lokalu lub uporczywe zakłócanie spokoju użytkowników innych lokali.
- 6) świadome wprowadzanie spółdzielni w błąd w celu nabycia określonych uprawnień.
- 7) nieprzestrzeganie postanowień statutu, regulaminów i uchwał innych organów spółdzielni;

### **§ 59**

1. Członek niewykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, jeżeli członek:
  - 1) nie wpłacił w wymaganym terminie wpisowego, udziałów,
  - 2) uporczywie zalega z opłatami za zajmowany lokal oraz innymi zobowiązaniami wobec Spółdzielni,
  - 3) zbył prawo do lokalu i nie złożył wniosku o wystąpienie ze spółdzielni,
  - 4) utracił prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka spółdzielni,
  - 5) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wskutek uchwały spółdzielni,
  - 6) utracił prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym,
  - 7) utracił prawo do lokalu w wyniku orzeczenia sądowego.
  - 8) wypowiedział umowę o budowę lokalu.
3. Zapisy ust. 2 pkt 3–8 dotyczą osób, dla których było to jedyne prawo do lokalu w Spółdzielni.

### **§ 60**

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpił zgon.
2. Osobę prawną będącą członkiem spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
3. Jeżeli zmarły członek pozostawił więcej niż jednego spadkobiercę, spadkobiercy powinni w celu wykonywania przechodzących na nich praw majątkowych zmarłego ustanowić wspólnego pełnomocnika lub wskazać zarządcę ustanowionego przez sąd przy odpowiednim zastosowaniu przepisów Kodeksu cywilnego o zarządzie rzeczą wspólną.

### **§ 61**

1. W przypadku podjęcia uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze o uchwale o wykluczeniu członka ze spółdzielni.
2. Z chwilą, gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w § 62, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w spółdzielni.

### **§ 62**

1. Wykreślenia lub wykluczenia członka z rejestru dokonuje na wniosek Zarządu Spółdzielni Rada Nadzorcza na podstawie podjętej uchwały, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka, o ile stawiał się na posiedzenie, o którym został skutecznie poinformowany.

2. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
  - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia,
  - 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady;
  - 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia;
  - 4) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.Zawiadomienia wraz z uzasadnieniem dokonuje się na piśmie w terminie 14 dni od daty podjęcia uchwały i doręcza się członkowi listem poleconym, za poświadczeniem odbioru zawiadomienia bądź bezpośrednio za pokwitowaniem.
3. Zawiadomienie o wykluczeniu lub wykreśleniu, zwrócone przez organ doręczający na skutek niezgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu, również w przypadku wyjazdu za granicę względnie niepodjęcia przesyłki poleconej, ma moc prawną doręczenia.
4. W odniesieniu do członków, którzy na stałe wyjechali poza granice kraju względnie przebywają w zakładzie zamkniętym, zawiadomienia o wykluczeniu mogą być doręczane przez spółdzielnię ustanowionemu przez członka pełnomocnikowi zamieszkałemu w kraju bądź kuratorowi wyznaczonemu przez właściwy Sąd.

## § 63

1. Członkowi wykluczonemu lub wykreślonemu przysługuje prawo wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu bądź wykreśleniu, a także prawo uczestniczenia w obradach Walnego Zgromadzenia przy rozpatrywaniu odwołania i popierania jego treści.
2. Odwołanie, o którym mowa w ust. 1, winno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem, nie później jednak niż w ciągu 12 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.
3. O terminie obrad Walnego Zgromadzenia odwołujący winien być zawiadomiony przez spółdzielnię pod wskazanym przez niego adresem co najmniej na 3 tygodnie przed tym terminem (listem poleconym) bądź bezpośrednio za pokwitowaniem.
4. Członkowi spółdzielni wykreślonemu bądź wykluczonemu ze spółdzielni uchwałą Rady Nadzorczej przysługuje prawo do zaskarżenia tej uchwały do sądu w terminie 6 tygodni od doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.
5. W przypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie termin do zaskarżenia do sądu przedmiotowej uchwały Rady Nadzorczej biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
6. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

## **XIX. Oplaty za używanie lokali.**

## § 64

1. Członek spółdzielni jest obowiązany uczestniczyć w kosztach: budowy, eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczych, działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów, w tym podatkowych.
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni obejmuje:
  - przychody i koszty gospodarki całego zasobu lokalowego spółdzielni,
  - koszty utrzymania terenów należących do zasobów Spółdzielni,
  - przychody i koszty z tytułu windykacji należności za lokale (koszty sądowe, komornicze itp.),
  - odsetki od nieterminowych wpłat należności za lokale i odsetki z tytułu nieterminowych zapłat dostawcom usług świadczonych na rzecz zasobu lokalowego,
  - odpisy aktualizacyjne na należności za lokale (tworzenie i rozwiązywanie),
  - przychody i koszty działalności społeczno – wychowawczej,
  - inne przychody i koszty określone stosowną uchwałą Rady Nadzorczej.

## § 65

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2.
4. Członkowie spółdzielni są również zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię na zasadach określonych stosowną uchwałą Rady Nadzorczej.
5. Koszty eksploatacji, utrzymania nieruchomości oraz funduszu remontowego, o których mowa w ust. 1 i 2, obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, gazu, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, sieci telewizji kablowych, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy i inne opłaty dotyczące utrzymania lokali.
6. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz lokali zalicza się także w szczególności:
  - 1) spłaty kredytów zaciągniętych przez spółdzielnie wraz z odsetkami,
  - 2) koszty określenia przez spółdzielnię przedmiotu odrębnej własności poszczególnych lokali, o ile inne unormowania w tym zakresie nie stanowią inaczej,
  - 3) inne należności i fundusze celowe określone bądź ustanowione przez odpowiednie uprawnione organy spółdzielni.

## § 66

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 65 ust. 1 i 2, jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz funduszu remontowego, przewidzianych do poniesienia w danym roku.  
Wysokość opłat za najem, o których mowa w § 53 ust. 4, określa Zarząd Spółdzielni w umowie najmu.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, funduszu remontowego, ich rozliczania oraz zasady ustalania i terminy wprowadzenia opłat za lokale określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
3. Różnica między kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym w danej nieruchomości.

## § 67

1. Opłaty, o których mowa w § 65 ust. 1, 2, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca za dany miesiąc.
2. Za opłaty, o których mowa w ust. 1, solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
3. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 2, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
4. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia zainteresowanemu do dyspozycji przedmiotowego lokalu.
5. Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 65, spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustawowej. W uzasadnionych, indywidualnych przypadkach Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o odstąpieniu od pobierania odsetek w całości lub ich części.
6. O zmianie wysokości opłat Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany powiadomić członków co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości tych opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
7. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.

## **XX. Organy Spółdzielni.**

## § 68

1. Organami spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorczą,
  - 3) Zarząd,

- 4) Rady Nieruchomości – w przypadku ich powołania spośród członków Spółdzielni zamieszkałych w danej nieruchomości.
2. Wybory do organów spółdzielni określonych w ust. 1 pkt. 2 i 4 dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród członków spółdzielni, przy nieograniczonej liczbie kandydatów według zasad określonych w statucie.
  3. Członkowie Zarządu mogą być wybierani spośród osób niebędących członkami spółdzielni. Zasady ich wyboru określa Rada Nadzorcza w stosownej uchwale.
  4. Odwołanie członka organu spółdzielni następuje w głosowaniu tajnym.
  5. Do organów spółdzielni, określonych w ust. 1 pkt. 2 i 4, wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą ilość ważnych głosów.
  6. Ilość kandydatów, o których mowa w ust. 5, powinna być równa co najmniej ilości mandatów do obsadzenia plus jeden. W przypadku równej ilości głosów oddanych na kandydatów przy jednoczesnym przekroczeniu ilości mandatów do obsadzenia o wyborze decyduje losowanie.
  7. Przy obliczaniu głosów w wyborach do organów spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez te organy uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
  8. Zasady wyboru określone w ust. 5 i 6 nie dotyczą wyboru członków Zarządu Spółdzielni.
  9. Losowanie, o którym mowa w ust. 6 przeprowadza:
    - 1) w przypadku wyboru członków Rady Nadzorczej – Komisja skrutacyjno-wyborcza podczas ostatniej części Walnego Zgromadzenia;
    - 2) w przypadku wyboru członków Rad Nieruchomości – Komisja skrutacyjna powołana spośród członków danej nieruchomości.
  10. Członkowie Rady Nadzorczej oraz komisji Rady Nadzorczej mają prawo do diet, których wysokość obliczana jest na podstawie minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w Ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
    - 1) Wysokości diet wynoszą:
      - a) dla Przewodniczącego RN – 80% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa powyżej;
      - b) dla członków Prezydium Rady Nadzorczej, w tym Przewodniczących Komisji Rady Nadzorczej – 60% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa powyżej;
      - c) dla członków Rady Nadzorczej, będących członkami Komisji Rady Nadzorczej – 50% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa powyżej;
      - d) dla pozostałych członków Rady Nadzorczej – 40% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa powyżej;
      - e) dla członków Komisji Rady Nadzorczej, nie będących członkami Rady Nadzorczej – 20% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa powyżej.
    - 2) Wynagrodzenie, o którym mowa w pkt 1, wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału, bez względu na ilość posiedzeń i nie podlega sumowaniu z uwagi na pełnione funkcje.
  11. Tryb zwoływania posiedzeń organów spółdzielni, o których mowa w ust. 1, oraz sposób i warunki podejmowania uchwał określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy.
  12. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec spółdzielni, a w szczególności nie mogą uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców mających zawarte ze Spółdzielnią umowy o dostawy i usługi bądź być ich pracownikami.

## **Walne Zgromadzenie.**

### **§ 69**

1. Najwyższym organem spółdzielni jest Walne Zgromadzenie.
2. Liczba członków SM „Janowo” przekracza 500 osób, dlatego Walne Zgromadzenie zostaje podzielone na części.
3. Kryterium przynależności do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia stanowią:
  - 1) miejsce zamieszkania członków spółdzielni, którym przysługują prawa do lokali mieszkalnych lub
  - 2) położenie lokali użytkowych bądź garaży, należących do członków spółdzielni (osób fizycznych i prawnych), którym przysługują prawa do lokali użytkowych bądź garaży.
4. Członkowie nieposiadający prawa do lokalu uczestniczą w tej części Walnego Zgromadzenia, do której zostaną zaliczeni zgodnie z zapisami ust. 5.
5. Szczegółowe zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza, z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
6. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Członkowie Rady Nadzorczej oraz Zarząd Spółdzielni obowiązani są uczestniczyć we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
7. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć zaproszeni przez Radę Nadzorczą lub Zarząd Spółdzielni goście.
8. W przypadku wystąpienia zakłóceń w przebiegu obrad wywołanych przez osoby obecne na sali, przewodniczący Walnego Zebrania ma prawo wyprosić taką osobę z sali obrad.

## § 70

1. Członek spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście. Członkowie osoby prawnej biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
2. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość udziałów.
3. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
  - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
  - 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium Zarządowi,
  - 3) podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
  - 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
  - 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu,
  - 6) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć,
  - 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni,
  - 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej w zakresie spraw wynikających ze stosunku członkostwa,
  - 9) uchwalanie zmian Statutu,
  - 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego,
  - 11) upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
  - 12) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona,

- 13) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 15) rozpatrywanie uchwał Rady Nadzorczej o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności na skutek naruszenia zasad prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec spółdzielni,
- 16) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.

## § 71

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółdzielni co najmniej raz w roku do 30 czerwca.
2. Zarząd Spółdzielni zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej 1/4 ogólnej liczby członków Spółdzielni.
3. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd Spółdzielni w każdym czasie.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadkach określonych w ust. 2 Walne Zgromadzenie powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt spółdzielni.

## § 72

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. 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.
2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony niniejszym statutem. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium. Podjęcie takiej uchwały wymaga większości kwalifikowanej 2/3 głosów.
3. Związek Rewizyjny, w którym zrzeszona jest spółdzielnia, oraz Krajowa Rada Spółdzielcza zawiadamiani są o czasie, miejscu i porządku obrad na 14 dni przed Walnym Zgromadzeniem.
4. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: zarząd, rada nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.
5. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 4, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej

części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

6. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
7. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.

### § 73

1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów z wyjątkiem przypadków określonych w statucie, w których wymagana jest kwalifikowana większość głosów.
2. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części walnego zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu.
3. Warunek, o którym mowa w ust. 2 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru bądź odwołania członków organów spółdzielni. Głosowanie jawne odbywa się przy pomocy mandatu, a tajne – na przeznaczonych do tego celu kartkach, których wzór określa Zarząd Spółdzielni.
5. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna z ustawą jest nieważna.
7. Uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
8. Każdy członek spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia, jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
9. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania, w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
10. W przypadku członka spółdzielni zawiadomionego o podjętej na Walnym Zgromadzeniu uchwale zgodnie z § 11 ust. 5 termin 6 tygodniowy wniesienia powództwa o uchylenie uchwały biegnie od dnia jego zawiadomienia.
11. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

### § 74



1. Obrady części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez niego członek Rady Nadzorczej.
  2. Poszczególne części Walnego Zgromadzenia wybierają:
    - 1) celem prowadzenia obrad – Prezydium w składzie: przewodniczący, jego zastępca i sekretarz. Członkowie Zarządu Spółdzielni nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
    - 2) celem przeprowadzenia głosowań – komisję skrutacyjno-wyborczą składającą się z 3 osób – członków spółdzielni. Komisja ta wybiera spośród siebie Przewodniczącego i Sekretarza.
  3. Wybory członków Prezydium Walnego Zgromadzenia odbywają się w głosowaniu jawnym, oddzielnie na każdego członka Prezydium.
  4. 1) Po objęciu funkcji Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poddaje pod głosowanie jawne:
    - a) przyjęcie porządku obrad,
    - b) wybór Komisji skrutacyjno-wyborczej lub skrutacyjnej.2) Z czynności komisji sporządza się protokoły, które podpisuje Przewodniczący Komisji i sekretarz.
  - 3) Otwierając dyskusję, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosów w kolejności zgłaszania się. Zabierający głos przedstawia swoje imię i nazwisko jak również adres zamieszkania.
  - 4) Uprawnionymi do zabierania głosu są członkowie spółdzielni, zaproszeni goście oraz członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej. Członkom Zarządu Spółdzielni jak również członkom Rady Nadzorczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
  - 5) Wystąpienia w dyskusji nie powinny trwać dłużej niż pięć minut.
5. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Walnego Zgromadzenia odbiera głos.
6. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W sprawach formalnych przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
  - 1) sposobu głosowania,
  - 2) głosowania bez dyskusji,
  - 3) zakończenia dyskusji,
  - 4) zamknięcia listy.
8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
9. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.
10. Sprawy dotyczące sposobu i przebiegu obrad nie uregulowane w regulaminie rozstrzyga prezydium Walnego Zgromadzenia zgodnie z prawem spółdzielczym oraz z powszechnie przyjętymi zasadami obrad.
11. Po zakończeniu każdej części Walnego Zgromadzenia jego Prezydium przekazuje Zarządowi Spółdzielni wyniki głosowań z tej części Walnego Zgromadzenia, w tym protokół powołanych komisji. Wyniki głosowania nad uchwałą dotyczącą wyboru członków Rady Nadzorczej bądź odwołania członków organów Spółdzielni sporządza się w oddzielnym protokole Komisji skrutacyjno-wyborczej, a ich publikacji dokonuje wyłącznie

Komisja skrutacyjno-wyborcza ostatniej części Walnego Zgromadzenia przy ogłaszaniu wyników.

12. Na podstawie dokumentów przekazanych przez Prezydium poszczególnych części Walnego Zgromadzenia – Zarząd Spółdzielni opracowuje zbiorcze wyniki głosowań nad uchwałami, poza uchwałami dotyczącymi wyboru członków Rady Nadzorczej. Ogłoszenie wyników wyboru członków Rady Nadzorczej odbywa się jedynie na ostatniej części Walnego Zgromadzenia. Zbiorcze wyniki głosowań stanowią załącznik do protokołów z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia i są podawane do wiadomości członków spółdzielni poprzez:
  - 1) zamieszczenie informacji w biuletynie „Nasze Sprawy”,
  - 2) zamieszczenie na stronie internetowej spółdzielni,
  - 3) zamieszczenie w gablocie w biurze spółdzielni.
13. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół w terminie do 30 dni, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. Protokoły są jawne dla członków spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
14. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez dziesięć lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.

### **Rada Nadzorcza.**

#### **§ 75**

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Wyboru członków Rady Nadzorczej dokonuje się na Walnym Zgromadzeniu według zasad określonych w statucie.
3. W terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia, członkowie spółdzielni mają prawo zgłaszać kandydatów na członków Rady Nadzorczej. Zgłoszenie kandydata powinno być poparte przez co najmniej 10 członków spółdzielni. Kandydat powinien przed upływem tego terminu stawić się osobiście w spółdzielni i złożyć pisemną zgodę na kandydowanie, oświadczenie o nieprowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec spółdzielni zgodnie z zapisem § 68 ust.12, a także oświadczenie, że nie był prawomocnie skazany za przestępstwo umyślne przeciwko mieniu, dokumentom lub przestępstwo karne, skarbowe oraz nie jest zadłużony wobec spółdzielni.
4. W przypadku nie spełnienia warunków, o których mowa w ust. 3, zgłoszenie uważa się za nieskuteczne, a kandydata nie zamieszcza się na karcie wyborczej.

#### **§ 76**

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 – 11 członków wybranych na Walnym Zgromadzeniu na okres trzech lat. Kadencja Rady Nadzorczej kończy się wraz z wyborem nowego składu Rady na Walnym Zgromadzeniu w trzecim roku po wyborze ustępującej Rady.
2. Ilość wybieranych członków Rady Nadzorczej, na Walnym Zgromadzeniu wynosi 11 osób.
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem spółdzielni, wskazana przez osobę prawną. Zgłoszenie winno nastąpić zgodnie z zasadami określonymi w § 75 ust. 3.

#### **§ 77**

1. Wybory do Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym.

2. Wybory przeprowadza się przez głosowanie przy pomocy kart wyborczych, których wzór ustala Zarząd Spółdzielni.
3. Kandydaci nie mogą być członkami Komisji skrutacyjno-wyborczej.
4. Kandydaci zamieszczeni na karcie wyborczej mają prawo zaprezentowania się na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
5. Karty wyborcze wydawane są uprawnionym do głosowania według listy obecności.
6. Po rozdaniu kart wyborczych, kandydaci na członków Rady Nadzorczej kolejno na wniosek przewodniczącego Walnego Zgromadzenia przedstawiają się podając:
  - a) imię i nazwisko, adres zamieszkania, wykształcenie, zawód oraz miejsce pracy i zajmowane stanowisko,
  - b) własne doświadczenia w pracy społecznej lub innej mogące być rekomendacją do pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej,
  - c) własne propozycje działania a w szczególności odpowiedź na pytanie: w jaki sposób należy rozwiązywać problemy, które kandydat uważa za ważne lub którymi zamierza się zająć ze szczególnym uwzględnieniem aspektu finansowego problemu,
7. Wystąpienia kandydatów nie mogą być dłuższe niż pięć minut.
8. Członkowie mają prawo do zadawania pytań kandydatom na członków Rady Nadzorczej.

## § 78

1. Głosowanie polega na wykreśleniu nazwisk kandydatów, na które osoba głosująca nie oddaje swojego głosu. Za głos ważny uznaje się kartę, na której pozostawiono co najwyżej taką ilość nazwisk, która odpowiada ilości wybieranych członków Rady Nadzorczej.
2. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny, na podstawie listy obecności.
3. Ilość głosów na poszczególnych kandydatów oblicza powołana komisja skrutacyjno-wyborcza.
4. Za osoby wybrane uważa się kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów.
5. W przypadku równej ilości głosów oddanych na kandydatów, przy jednoczesnym przekroczeniu ilości przewidzianych miejsc w Radzie, o wyborze decyduje losowanie zgodnie z zapisem § 68 ust. 9.
6. Z wyborów sporządza się protokół zawierający wykaz kandydatów z ilością otrzymanych głosów.

## § 79

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 organ, który dokonał wyboru,
  - 2) zrzeczenia się mandatu,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 4) odwołania pełnomocnika przez osobę prawną.
3. W przypadku zmniejszenia liczby członków Rady Nadzorczej poniżej dziewięciu osób uzupełnienie składu do tej ilości, następuje poprzez uzupełnienie składu o osoby, które podczas ostatnich wyborów Rady Nadzorczej na nową kadencję uzyskały kolejno największą ilość głosów. W przypadku większej ilości kandydatów o równej ilości głosów o wejściu do Rady Nadzorczej decyduje losowanie przeprowadzone przez Prezydium Rady Nadzorczej.

**§ 80**

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
  - 2) nadzór i kontrola działalności spółdzielni poprzez:
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno – gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez spółdzielnię praw członkowskich,
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd Spółdzielni wniosków organów spółdzielni i jej członków.
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 4) zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni,
  - 5) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu Spółdzielni,
  - 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy spółdzielnią a członkiem Zarządu Spółdzielni, oraz reprezentowania spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej wchodzących w skład Prezydium Rady lub przez nią upoważnionych,
  - 8) uchwalanie regulaminu pracy Zarządu oraz innych regulaminów niezastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia,
  - 9) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże,
  - 10) uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi spółdzielni,
  - 11) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie wysokości opłat zależnych od spółdzielni, w tym odpisu na fundusz remontowy i inne fundusze celowe,
  - 12) wybór i odwoływanie członków Zarządu Spółdzielni,
  - 13) uchwalanie regulaminu Rad Nieruchomości oraz nadzór i koordynowanie ich działalności,
  - 14) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu Spółdzielni oraz rozpatrywanie skarg na działalność Rad Nieruchomości,
  - 15) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków spółdzielni,
  - 16) uczestniczenie w lustracji i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
  - 17) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
  - 18) zwoływanie Walnego Zgromadzenia według zasad określonych w statucie,
  - 19) dokonywanie wyboru biegłego rewidenta do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego spółdzielni,
  - 20) podejmowanie uchwał o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności na skutek naruszenia zakazu prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec spółdzielni. Rozstrzygnięcie w tej sprawie, to jest podjęcie decyzji o uchyleniu zawieszenia bądź odwołania członka zawieszzonego, powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
  - 21) ustanowienie pełnomocnika do reprezentowania spółdzielni w Sądzie, jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wytoczył Zarząd Spółdzielni.

2. W celu wykonania swoich zadań – Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu Spółdzielni i pracowników wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

### § 81

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego w miarę potrzeby, jednak co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej celem jej ukonstytuowania zwołuje przewodniczący ostatniej części Walnego Zgromadzenia bądź w przypadku jego nieobecności jego zastępca.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej musi być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej lub Zarządu Spółdzielni. W posiedzeniu Rady Nadzorczej uczestniczą z głosem doradczym członkowie Zarządu Spółdzielni oraz inne zaproszone osoby.

### § 82

1. Uchwały Rady Nadzorczej są ważne, jeśli zostały podjęte w obecności większości jej członków.
2. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów, z wyłączeniem przypadku określonego w § 86 ust. 6.
3. Uchwały w sprawach osobowych są podejmowane w głosowaniu tajnym.
4. W przypadku nieobecności przewodniczącego lub jego zastępcy zebranie prowadzi osoba wskazana przez zwołującego zebranie.
5. Członek Rady Nadzorczej odpowiada wobec spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem, sprzecznym z prawem lub postanowieniami niniejszego statutu, chyba że nie ponosi winy.

### § 83

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. W posiedzeniach Prezydium mogą uczestniczyć pozostali członkowie Rady Nadzorczej, członkowie zarządu oraz inne zaproszone osoby.

### § 84

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną.
2. Rada Nadzorcza może powołać inne komisje stałe lub czasowe, w skład których mogą wchodzić osoby spoza Rady, których ilość nie może przekraczać 50% ilości członków komisji.

### § 85

1. Z posiedzenia Rady Nadzorczej sporządza się protokoły w formie pisemnej i elektronicznej.
2. Protokół z posiedzenia Rady winien zawierać:

- 1) kolejny numer /licząc od początku roku kalendarzowego oraz datę posiedzenia.
  - 2) imiona i nazwiska osób biorących udział w posiedzeniu.
  - 3) porządek obrad.
  - 4) streszczenie kolejnych spraw objętych porządkiem obrad, przebieg i wypowiedzi w dyskusji, treść podjętych uchwał oraz sposób i wyniki głosowania wraz z podaniem nazwisk głosujących oraz ewentualne sprzeciwy i zastrzeżenia członków Rady zgłoszone do protokołu przeciw podjętym uchwałom.
3. Ewentualne poprawki do protokołu rozpatrywane są na następnym posiedzeniu Rady przed zatwierdzeniem protokołu.
  4. Protokół z obrad sporządza się w taki sposób, aby zapewnić ochronę danych osobowych zgodnie ze stosownymi przepisami.
  5. Zatwierdzony protokół podpisuje przewodniczący Rady lub jego zastępca i sekretarz Rady.

## Zarząd

### § 86

1. Zarząd składa się z 3 osób, w tym prezesa i dwóch jego zastępców, wybieranych przez Radę Nadzorczą w głosowaniu tajnym. Prezes Zarządu pełni funkcję kierownika bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni, a jego zastępcy funkcję zastępców kierownika bieżącej działalności. Prezes Zarządu, kierujący bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni, jest kierownikiem spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu Pracy.
2. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać umiejętność kierowania i zarządzania zakładem pracy oraz legitymować się wyższym wykształceniem technicznym ekonomicznym lub prawniczym. Warunkiem niezbędnym jest posiadanie licencji zarządcy nieruchomości.
3. Wybór i odwołanie zastępców prezesa następuje na wniosek Prezesa Zarządu Spółdzielni.
4. Z członkami Zarządu, zatrudnionymi w Spółdzielni – Rada Nadzorczą nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
5. Rada Nadzorczą może odwołać członka Zarządu, jednakże rozpatrzenie wniosku o odwołanie nie może nastąpić na posiedzeniu, na którym został on zgłoszony. Posiedzenie, na którym będzie rozpatrywany wniosek o odwołanie, może być zwołane nie wcześniej jak po upływie 14 dni od posiedzenia, na którym wniosek został zgłoszony. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
6. Odwołanie członka Zarządu wymaga większości kwalifikowanej 2/3 głosów i może nastąpić wyłącznie z ważnych powodów wraz z pisemnym uzasadnieniem.
7. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
8. Członek Zarządu odpowiada wobec spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem, sprzecznym z prawem lub postanowieniami niniejszego statutu, chyba że nie ponosi winy.

### § 87

1. Zarząd kieruje działalnością spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do zakresu działania Zarządu Spółdzielni należy podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w ustawie – Prawo Spółdzielcze lub statucie innym organom spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do spółdzielni oraz zawierania umów o budowę i użytkowanie lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
  - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,

- 3) prowadzenie działalności spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 4) zabezpieczanie majątku spółdzielni,
- 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej lub Walnemu Zgromadzeniu,
- 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
- 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
- 8) udzielanie pełnomocnictw,
- 9) współdziałanie z terenowymi organami administracji państwowej, samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.

## § 88

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

## § 89

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje obowiązki w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, określonymi strukturą organizacyjną spółdzielni.
2. Oświadczenia woli za spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba do tego upoważniona przez Zarząd (pełnomocnik).
3. Oświadczenia woli, o których mowa w ust. 2, składa się w ten sposób, że pod pieczętą Zarządu Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
4. Oświadczenia pisemne skierowane do spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem spółdzielni.

## § 90

Podział czynności oraz kompetencji i obowiązków pomiędzy członkami Zarządu, szczegółowy zakres ich działania, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania, podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne i prawne określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

### Rady Nieruchomości.

## § 91

1. Rada Nieruchomości składa się z 3 do 7 członków wybranych w głosowaniu tajnym na okres trzech lat spośród członków spółdzielni zamieszkałych w danej nieruchomości.

Kadencja Rady Nieruchomości kończy się następnego dnia po upływie trzyletniego okresu od chwili jej wyboru. W przypadku nie wybrania członków Rady Nieruchomości, organ ten nie funkcjonuje do czasu jego powołania.

2. Do wyboru członków Rady Nieruchomości stosuje się odpowiednio przepisy § 77 i § 78.
3. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek rezygnacji, ustania członkostwa w spółdzielni lub zamiany mieszkania na mieszkanie w innej nieruchomości.
4. Członek Rady Nieruchomości może być odwołany w głosowaniu tajnym przez członków zamieszkałych w danej nieruchomości, która dokonała wyboru, przed upływem okresu na jaki został wybrany, o ile nie wywiązuje się ze swoich obowiązków, a w szczególności nie bierze udziału w posiedzeniach Rady. Odwołanie członka w takim wypadku następuje zwykłą większością głosów.
5. W miejsce członka Rady, który utracił mandat w sytuacjach określonych w ust. 4 i 5, wchodzi osoba, która podczas wyborów do Rady na nową kadencję otrzymała kolejno największą liczbę głosów. W przypadku równej ilości głosów u większej ilości kandydatów decyduje losowanie, które przeprowadza Komisja skrutacyjno-wyborcza.

## § 92

1. Kompetencje Rady Nieruchomości są wyłącznie opiniodawcze i doradcze.
2. Do zakresu działania Rady Nieruchomości należą:
  - 1) współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą Spółdzielni przy ustalaniu planów gospodarczych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, funduszu remontowego oraz działalności społeczno – kulturalnej,
  - 2) współdziałanie z Radą Nadzorczą w sprawowaniu nadzoru i kontroli nad działalnością administracji osiedla,
  - 3) zgłaszanie wniosków w zakresie działalności społeczno-wychowawczej na terenie osiedla,
  - 4) zgłaszanie wniosków dotyczących utworzenia na terenie osiedla placówek gospodarczych, socjalnych i usługowych,
  - 5) organizowanie we własnym zakresie pomocy i opieki społecznej,
  - 6) organizowanie czynów społecznych mających na celu podniesienie estetyki osiedla i poprawy warunków bytowych mieszkańców,
  - 7) krzewienie kultury współżycia społecznego i propagowanie poszanowania mienia społecznego oraz organizowanie społecznych komisji pojednawczych,
  - 8) współdziałanie z organami samorządowymi i organizacjami społecznymi w zakresie realizacji zadań gospodarczych, socjalnych i kulturalnych w osiedlu oraz innych zadań o charakterze ogólnomiejskim,
  - 9) rozpatrywanie i opiniowanie wniosków zgłoszonych przez członków i skarg na działalność administracji osiedla,
  - 10) rozpatrywanie innych spraw związanych z działalnością osiedla.

## § 93

Szczegółowy zakres działania Rady Nieruchomości, tryb obradowania oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

## **XXI. Gospodarka Spółdzielni.**



## § 94

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni.

## § 95

1. W ramach swojej działalności gospodarczej spółdzielnia posiada następujące fundusze:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Ponadto Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
  - 1) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
  - 2) fundusz inwestycyjny,
  - 3) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
3. Finansowanie remontów, w zakresie należącym do obowiązku spółdzielni, jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planu rzeczowo-finansowego uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
4. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.
5. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały podjętej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
6. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania wszystkimi funduszami w miarę potrzeby określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

## § 96

W sprawach gospodarki spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych postanowieniami Statutu, obowiązują odpowiednie przepisy Ustawy – Prawo Spółdzielcze oraz inne właściwe przepisy.

## § 97

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię stanowiącej jej mienie lub mienie jej członków nabyte na podstawie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000r., a przychodami z opłat, o których mowa w § 65, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
3. Przychody z działalności spółdzielni pomniejszone o koszty własne tych przychodów Rada Nadzorcza może przeznaczyć w szczególności na:

- 1) pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w części nie pokrytej przychodami z tej działalności, w wysokości ustalonej w rocznym planie finansowo-gospodarczym,
  - 2) obniżenie opłat eksploatacyjnych ustalanych na pokrycie kosztów utrzymania mienia ogólnego spółdzielni oraz mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania przez członków spółdzielni będących właścicielami lokali wyodrębnionych i posiadających spółdzielcze prawa do lokali jednolicie w przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.
4. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego. Umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.

## **XXII. Lustracja.**

### **§ 98**

1. Spółdzielnia jest obowiązana przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie pozostawania w stanie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania.
2. W okresie budowania budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków lustrację przeprowadza się corocznie.
3. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności, albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 1/4 członków spółdzielni.
4. Lustrację przeprowadzają właściwe związki rewizyjne, w których spółdzielnia jest zrzeszona.
5. Lustrator jest obowiązany powiadomić Radę Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni o rozpoczęciu lustracji, a członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do uczestniczenia w niej.
6. Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który składa Radzie Nadzorczej oraz Zarządowi. Protokół sporządzony przez lustratora ma moc dokumentu urzędowego.
7. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest na żądanie członka spółdzielni udostępnić mu do wglądu, bądź w formie odpisu, protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informację o ich realizacji.
8. Wnioski z przeprowadzonej lustracji Rada Nadzorcza przedstawia na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
9. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

## **XXIII. Postanowienia końcowe.**

### **§ 99**

1. We wszystkich wypadkach nieokreślonych statutem, związanych między innymi z zakładaniem, podziałem, łączeniem, likwidacją spółdzielni oraz w odniesieniu do innych zdarzeń prawnych, mają zastosowanie przepisy Ustawy - Prawo Spółdzielcze oraz inne właściwe przepisy.
2. Do postanowień zawartych w statucie można stosować odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego oraz Kodeksu Rodzinnego i Opiekuńczego.
3. Zmiana statutu nie wywołuje skutków prawnych przed jej wpisaniem do rejestru sądowego.

Niniejszy Statut został uchwalony przez Zebranie Założycieli Spółdzielni Mieszkaniowej „Janowo” w dniu 27 września 1979 roku.

Statut został zarejestrowany w Sądzie Rejonowym w Gdańsku w dniu 29 października 1979 roku Nr rej. RSA – 278 ze zmianami wprowadzonymi:

- Uchwałą Nr 1 ZPCz z dnia 28.06.1983r.  
zarejestrowaną w dniu 08.10.1983r.
- Uchwałą Nr 11 ZPCz z dnia 29.03.1990r.  
zarejestrowaną w dniu 17.08.1990r.
- Uchwałą Nr 5, 6, 7 ZPCz z dnia 27.05.1991r.  
zarejestrowaną w dniu 29.11.1991r.
- Uchwałą Nr 4 ZPCz z dnia 25.05.1992r.  
zarejestrowaną w dniu 03.12.1992r.
- Uchwałą Nr 4 ZPCz z dnia 24.05.1993r.  
zarejestrowaną w dniu 28.06.1993r.
- Uchwałą Nr 4 ZPCz z dnia 15.05.1995r.  
zarejestrowaną w dniu 03.10.1995r.
- Uchwałą nr 5 ZPCz z dnia 12.06.1996r.  
zarejestrowaną w dniu 01.07.1996r.
- Uchwałą nr 7 ZPCz z dnia 09.06.1997r.  
zarejestrowaną w dniu 27.10.1997r.
- Uchwałą nr 7 ZPCz z dnia 08.06.1998r.  
zarejestrowaną w dniu 21.10.1998r.
- Uchwałą nr 9 ZPCz z dnia 22.05.2000r.  
zarejestrowaną w dniu 16.06.2000r.
- Uchwałą nr 4 NZPCz z dnia 07.01.2002r.  
zarejestrowaną w dniu 14.03.2002r.
- Uchwałą nr 10 ZP z dnia 12.05.2003r.  
zarejestrowaną w dniu 23.07.2003r.
- Uchwałą nr 8 ZP z dnia 24.04.2006r.  
zarejestrowaną w dniu 08.06.2006r.
- Uchwałą nr 4 ZP w dniu 26.11.2007r.  
zarejestrowaną w dniu .....