

Załącznik do uchwały ZPCz nr. 1/2007 z dnia 27.11.2007 r.

# **S T A T U T**

## **SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

### **„OSIEDLA DOMÓW JEDNORODZINNYCH”**

#### **W KRAKOWIE**

*(tekst jednolity uwzględniający zmiany uchwalone w dniu 27.11.2007 r.)*

## Postanowienia ogólne.

### § 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę: SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „OSIEDLA DOMÓW JEDNORODZINNYCH” i zwana jest dalej Spółdzielnią.

2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie następujących ustaw:

- 1/. ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych /tj. Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, Dz. U. z 2004 r. Nr 19 poz. 177 i Nr 63 poz. 591, Dz. U. z 2005 r. Nr 72 poz. 643, Nr 122 poz. 1024, Nr 167, poz. 1398, Dz. U. z 2007 r. nr 125 poz. 873/,
- 2/. ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze / t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848, Dz. U. z 2004 r.; Nr 99, poz. 1001 oraz Dz. U. z 2005 r. Nr 72, poz. 643, Nr 122 poz. 1024 oraz Dz. U. z 2007 r. nr 125 poz. 873/,
- 3/. ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego /t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266/,
- 4/. ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali /t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492/,
- 5/. ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami /t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 46 poz. 543/,
- 6/. innych ustaw oraz postanowień niniejszego statutu.

### § 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Kraków.
2. Spółdzielnia działa na terenie miasta Krakowa i województwa małopolskiego.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałów, która w interesie członków może prowadzić wspólną działalność gospodarczą.
5. 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.

### § 3

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- budowanie lub nabywanie budynków celem ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych celem przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,

- pomoc członkom w budowie budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
  - budowanie lub nabywanie budynków celem wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w nich lokali mieszkalnych lub o innym przeznaczeniu,
  - zarząd nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków oraz nieruchomościami, których jest współwłaścicielem,
  - zarząd nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
  - nabywanie własności gruntów lub ich użytkowania wieczystego,
  - dzierżawa, stanowiących własność Spółdzielni gruntów, lub gruntów będących w jej użytkowaniu wieczystym,
  - administrowanie, należącymi do jej zasobów budynkami mieszkalnymi, a w szczególności organizowanie prac remontowych i konserwatorskich, dbałość o zaopatrzenie w media, wywóz śmieci, oraz o czystość części wspólnej budynków mieszkalnych,
  - prowadzenie działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej na rzecz członków Spółdzielni i ich rodzin,
  - prowadzenie działalności gospodarczej związanej bezpośrednio z realizacją celu działania określonego w § 3 ust. 1;
2. Spółdzielnia może również prowadzić działalność handlową, usługową, wytwórczą i budowlaną w zakresie związanym bezpośrednio z realizacją celu określonego w § 2 ust. 5; na zasadach określonych w odrębnych przepisach.

## Członkowie

### § 4

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i osoby prawne.
2. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych lub gdy jest ubezwłasnowolniona – jeśli jej kurator lub przedstawiciel ustawowy wyrazi na to zgodę w formie aktu notarialnego, oraz spełnia następujące wymagania:
  - a/ zgromadziła środki na wkład budowlany, albo zaliczkę na wkład budowlany w wymaganej wysokości,
  - b/ ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności, wraz ze związanymi z nimi uprawnieniami w drodze dziedziczenia, zapisu lub umowy,
  - c/ małżonek jest członkiem Spółdzielni,
  - d/ przedłożyła prawomocny wyrok rozwodowy lub unieważnienie małżeństwa, a od uprawomocnienia się wyroku nie upłynął więcej niż jeden rok,
  - e/ ubiega się o przydział lokalu użytkowego i zgromadziła środki na wkład budowlany w wymaganej wysokości, lub nabyła spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego w drodze dziedziczenia, zapisu lub umowy.
3. W poczet członków Spółdzielni może być przyjęta także osoba małoletnia o ile:
  - a/ nabyła prawo do lokalu lub wkład budowlany wraz ze związanymi z nimi uprawnieniami w drodze dziedziczenia lub na podstawie zapisu,

b/ rodzice przenieśli na jej rzecz po rozwodzie lub unieważnieniu małżeństwa własnościowe prawo do lokalu, lub prawo odrębnej własności, które wchodziło w skład wspólnego majątku małżonków.

4. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile ubiega się o ustanowienie własnościowego prawa do lokalu , lub prawa odrębnej własności: lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu , lub miejsca postojowego.
5. Członkiem Spółdzielni może być również osoba pełniąca funkcję , Członka Zarządu, jednakże bez prawa do uzyskania przydziału mieszkania lub domu , bez obowiązku wniesienia wkładu budowlanego.
6. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym. Spółdzielnia ma prawo wyznaczyć termin na wystąpienie do Sądu. Po bezskutecznym upływie terminu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

## § 5

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, miejsce zamieszkania, NIP i PESEL /jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej NIP i REGON , nazwę i siedzibę, numer KRS /, ilość zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie o jaki lokal /mieszkalny czy użytkowy/ się ubiega ,oraz dane dotyczące wkładu. W deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu członek może wskazać osobę, której Spółdzielnia jest obowiązana wypłacić udziały po jego śmierci.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu, z podaniem daty podjęcia uchwały o przyjęciu.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni:
  - a/ osoby, która nabyła własnościowe prawo do lokalu , lub wkład budowlany wraz ze związanymi z nim uprawnieniami w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji lub umowy przeniesienia własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada ona wymaganiom statutu,
  - b/ osoby, której przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni ,jeżeli odpowiada ona wymaganiom Statutu, chyba że roszczenie to powstało w związku z wykluczeniem członka ze Spółdzielni, a przyczyny które spowodowały wykluczenie dotyczą tej osoby,
  - c/ osoby, której małżonek jest członkiem Spółdzielni - za zgodą tegoż członka,
  - d/ osoby, której małżeństwo z członkiem Spółdzielni ustało na skutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa, jeżeli deklaracja członkowska została złożona przed upływem uprawomocnienia się wyroku.
5. Decyzja o przyjęciu w poczet członków osób powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia.

6. W razie decyzji odmownej , w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie odmowy ,oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od daty wniesienia. Po negatywnej decyzji Rady Nadzorczej kandydat ma prawo w ciągu 30 dni wnieść odwołanie do najbliższego *Walnego Zgromadzenia*.

## § 6

Szczegółowe zasady przyjęć w poczet członków określa „Regulamin zasad przyjęć w poczet członków ” uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

### § 7

Członkowi przysługuje:

1. prawo do lokalu mieszkalnego, w trybie określonym w Statucie,
2. prawo do lokalu użytkowego, garażu ,lub miejsca postojowego ,w trybie określonym w Statucie,
3. czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych.
4. prawo czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania uzasadnionych , opartych na obowiązującym prawie i możliwie uzasadnionych technicznie wniosków , w sprawach związanych z jej działalnością,
5. prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi , z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
6. prawo udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni lub jego części,
7. prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni ,lub jego części i umieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
8. prawo przeglądania protokołów z obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni,
9. prawo otrzymywania odpisu statutu , oraz regulaminów wydawanych na jego podstawie,
10. prawo wglądu do rejestru członków,
11. prawo otrzymywania kopii uchwał organów spółdzielni , za wyjątkiem uchwał dotyczących bezpośrednio innego członka spółdzielni ,lub uchwał nie dotyczących nieruchomości w której członek jest zamieszkały , kopii protokołów obrad organów spółdzielni sprawozdań finansowych rocznych i bilansów ,oraz kopii protokołów lustracji.
12. prawo otrzymywania kopii faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi z zastrzeżeniem , iż Spółdzielnia może odmówić członkowi wydania kopii dokumentów , jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub istnieje uzasadniona obawa , że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni.

13. prawo zaskarżania do Sądu uchwał *Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni* w przypadku ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
14. prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią,
15. prawo do otrzymania informacji o czasie, miejscu i porządku obrad *Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni* ,w sposób wskazany w statucie.
- 16.. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów spółdzielni , z wyjątkiem statutu i regulaminów, pokrywa członek spółdzielni wnoszący pisemnie o ich otrzymanie.
17. Zarząd Spółdzielni udostępni na stronie internetowej Spółdzielni aktualne teksty: Statutu, uchwał i protokołów obrad organów spółdzielni, a także protokołów lustracji.
18. Odmowa wydania kopii dokumentu powinna być udzielona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do Sądu Rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

## § 8

### **Członek Spółdzielni jest obowiązany:**

1. wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
2. wnieść wkład budowlany
3. uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
4. przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
5. zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej , a zwłaszcza aktualnego adresu zamieszkania. Nie podjęcie pisma skierowanego listem poleconym za pokwitowaniem ,w wyniku nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu zamieszkania ,lub nie podjęcie awiza w terminie uważa się za doręczone skutecznie i prawidłowo.
6. ponosić wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu i uczestniczyć w pokrywaniu pełnych kosztów eksploatacji,
7. wnosić wpłaty na fundusz remontowy na zasadach ustalonych przez Radę Nadzorczą,
8. uiszczać terminowo opłaty za użytkowanie lokalu,
9. korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem,
10. korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
11. współdziałać w ochronie wspólnego dobra,
12. na żądanie administracji udostępnić wejście do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu, usuwania, awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje,
13. współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,

14. podejmować kierowaną do nich korespondencję, a w wypadku dyspozycji kierowania korespondencji na inny wskazany adres, ponosić koszty wysyłki,
15. zawiadamiać Spółdzielnię w ciągu 14 dni o każdej zmianie liczby osób zameldowanych, lub zamieszkujących w lokalu,
16. przestrzegać regulaminu porządku domowego obowiązującego w spółdzielni ,
17. przestrzegać innych obowiązków określonych w ustawach i w Statucie spółdzielni.

## § 9

### **Obowiązki członków Spółdzielni i osób nie będących członkami Spółdzielni .**

1. Do obowiązków członków Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, należy:
  - uczestniczenie w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale poprzez uiszczanie opłat zgodnie z treścią statutu,
  - uczestniczenie w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni poprzez uiszczanie opłat zgodnie z treścią statutu,
2. Do obowiązków osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, należą obowiązki wskazane w p-kcie 1 niniejszego §. Osoby te mają obowiązek wykonywać obowiązki, o których mowa w p-kcie 1 § 9 , na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali mają obowiązek:
  - uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
  - uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
  - uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni
  - poprzez uiszczanie opłat zgodnie z treścią statutu.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują ustanowienia na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu, mają obowiązek uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych.

Z chwilą postawienia osobom, o których mowa w ust.4 niniejszego §, lokali do dyspozycji, mają one obowiązek uiszczać opłaty, o których mowa w ust. 1 lub ust.3 – w zależności od rodzaju ustanowionego na ich rzecz prawa.
5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni mają obowiązek:
  - podpisania umowy ze spółdzielnią na administrowanie loklem,
  - uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
  - uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
  - uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.
6. Osoby, o których mowa w ust. 5 wykonują swe obowiązki poprzez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.

## § 10

### **Odpowiedzialność przewidzianych w statucie opłat związanych z utrzymaniem lokali i opłat eksploatacyjnych.**

Za ponoszenie przewidzianych w statucie opłat związanych z utrzymaniem lokalu i opłat eksploatacyjnych odpowiadają, solidarnie wraz z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni, osobami niebędącymi członkami spółdzielni, a którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

## § 11

### **Koszty utrzymania lokali.**

1. Do kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją lokalu stanowiącego przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub przedmiot odrębnej własności lokalu, zalicza się w szczególności:

- koszty centralnego ogrzewania,
- koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
- koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
- koszty wywozu śmieci,
- koszty remontów i konserwacji tego lokalu.

2. Do kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości wspólnych oraz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni zalicza się w szczególności:

- koszty centralnego ogrzewania,
- koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
- koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
- koszty wywozu śmieci,
- koszty remontów i konserwacji,
- opłaty za użytkowanie wieczyste i podatek od nieruchomości obciążające tą nieruchomość,
- koszty ubezpieczenia budynku,
- koszty obowiązkowych przeglądów i badań sprawności instalacji technicznych, określonych w prawie budowlanym,,
- koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych,\
- koszty remontów i konserwacji budynku,
- koszty anteny zbiorczej,
- koszty sprzątania części wspólnych nieruchomości,
- koszty utrzymania terenów zielonych i dróg osiedlowych w tym odśnieżania.

3. Koszty wymienione w ust. 2 powiększa się o przypadającą na nie część kosztów ogólnego Zarządu Spółdzielni. Koszty wymienione w ust. 2 pomniejsza się o przychody i inne przychody uzyskiwane z nieruchomości wspólnej.

4. Do zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, o których wyżej mowa, zalicza się w szczególności:

- spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami,
- poniesione przez Spółdzielnię koszty usług geodezyjnych i architektonicznych, mających na celu określenie przedmiotu odrębnej własności poszczególnych lokali, które nie podlegają refundacji oraz inne koszty i opłaty związane z opracowaniem projektów uchwał, o których mowa w art. 53 i 54 .



- opłaty i składniki opłat za używane lokale wynikające ze zmiany cen i usług – ustala Zarząd Spółdzielni.

5. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz rozliczania tych kosztów, a także zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

6. Opłaty, o których mowa w niniejszym § należy uiszczać, co miesiąc „z góry” do dziesiątego dnia każdego miesiąca. Przez dzień zapłaty rozumie się dzień wpływu pieniędzy na rachunek bankowy Spółdzielni.

7. Od nie wpłaconych w terminie należności o których mowa w bieżącym paragrafie Statutu, Spółdzielnia winna pobrać odsetki ustawowe.

8. Członek lub osoba niebędąca członkiem spółdzielni, nie może potrącać swoich należności z opłat za używanie lokali, ani wstrzymywać opłat w części lub całości.

9. Opłaty, o których mowa w niniejszym § przeznacza się wyłącznie na cele wskazane w postanowieniach niniejszego statutu.

## § 12

1. 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.

2. Wystąpienie na drogę sądową, nie zwalnia osób, o których mowa w ust.1 od ponoszenia opłat w dotychczasowej wysokości.

3. W przypadku permanentnych opóźnień wynoszących do 3-ch miesięcy w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali w danym budynku lub zespole budynków, osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, lub właścicieli niebędących członkami spółdzielni, Spółdzielnia może wyrazić zarządzanie i administrowanie takim budynkiem.

## §13

1. Zarząd Spółdzielni ma obowiązek prowadzić, począwszy od dnia, w którym w danej nieruchomości nastąpi ustanowienie prawa odrębnej własności co najmniej jednego lokalu, odrębnie dla każdej nieruchomości, należącej do jej zasobów:

a. ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów,

b. ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego którym mowa w art.6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r., uwzględniającą wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego konkretnej nieruchomości.

2. Do obowiązków członków Spółdzielni, należy również uczestniczenie w pokrywaniu kosztów związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli obowiązek uczestniczenia w takich kosztach nakłada uchwała Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.

Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni, oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mogą korzystać z działalności, o której mowa w ust. 2 niniejszego §, odpłatnie i na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią.

3. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.

4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni, a przychodami z opłat, o których mowa w § 10, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

#### §14

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy.
2. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Do uiszczania miesięcznych świadczeń na fundusz remontowy, najpóźniej do 10 dnia każdego miesiąca, na rachunek Spółdzielni zobowiązani są:
  - członkowie Spółdzielni,
  - właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni,
  - osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują Spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

#### §15

1. Jeżeli konieczne jest przeprowadzenie remontu lokalu lub budynku albo jego przebudowy, a koszty tego remontu lub przebudowy zgodnie z postanowieniami Statutu obciążają Spółdzielnię, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z danego lokalu lub budynku, by po uprzednim uzgodnieniu terminu, udostępniły lokal celem przeprowadzenia niezbędnych prac.

2. Jeżeli jest to uzasadnione rodzajem planowanego remontu lokalu lub budynku, osoby z niego korzystające obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni, w uzgodnionym wcześniej terminie, przenieść się do lokalu zamiennego, na czas ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych, jednak nie dłuższy niż 12 miesięcy.

#### §16

1. W ciągu trzech miesięcy od wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, osoby, którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu oraz zamieszkujące z nimi osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, obowiązane są do opróżnienia lokalu.

2. Spółdzielnia nie jest zobowiązana do dostarczenia osobom, o których mowa w ust.1 innego lokalu.

3. Jeżeli umowa nie stanowi inaczej, ust. 1 i 2 ma odpowiednie zastosowanie, w sytuacji wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu.

#### **Wpisowe, udziały i wkłady.**

#### §17

Wpisowe wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, określonego w ustawie z dnia 10.10.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. nr 200, poz. 1679, z 2004 r. Nr 240, poz. 2407 oraz z 2005 r. Nr 157, poz.1314), a udział 1/10 wpisowego.

## §18

1. Członek Spółdzielni – osoba fizyczna ubiegający się o lokal mieszkalny, użytkowy, garaż lub miejsce postojowe jest zobowiązany zadeklarować 30 udziałów. Członek bez prawa do lokalu mieszkalnego w Spółdzielni, ubiegający się o lokal użytkowy, garaż lub miejsce postojowe jest zobowiązany zadeklarować 60 udziałów.
2. Członek Spółdzielni – osoba prawna jest zobowiązany wpłacić co najmniej 100 udziałów.
3. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wpłacić Spółdzielni w ciągu 30 dni od daty zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa.
4. Niewpłacenie wpisowego lub udziału w tym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków.

## §19

1. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
2. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1 i 2 rozumie się część kosztów inwestycji przypadających na przyznany członkowi lokal.
3. Wkład mieszkaniowy członek jest obowiązany wnieść w całości przed zasiedleniem przyznanego lokalu.
4. Wkład budowlany może być wniesiony w formie zaliczki wpłaconej przed zamieszkaniem i rat płaconych po objęciu lokalu mieszkalnego.
5. Wysokość wkładu mieszkaniowego i zaliczki na wkład budowlany, oraz wysokość rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego i terminy dokonywania wpłat ustala Zarząd.
6. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego, wszystkie raty o których mowa w ust. 6 stają się natychmiast wymagalne. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności, przechodzi w drodze darowizny na członka rodziny: zstępnych, wstępnych i małżonka, a jeśli prawo do lokalu jest objęte małżeńską wspólnością ustawową – również wtedy gdy przechodzi na zstępnych i wstępnych współmałżonka.
7. Decyzję Zarządu w sprawie określenia wkładu budowlanego, zaliczki na wkład budowlany i warunki wpłaty części wkładu budowlanego rozłożonego na raty powinny być podejmowane na podstawie obowiązującego w Spółdzielni „Regulaminu rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów”.

## §20

1. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji mieszkaniowych Rada Nadzorcza uchwała zasady rozliczania kosztów budowy dla członków, a Zarząd wybiera wykonawcę w drodze przetargu.
2. Koszty budowy mieszkań i wkłady budowlane dla członków, ustala się dwuetapowo:
  - a/ wstępnie – przy przyznaniu mieszkań w oparciu o członkowski koszt budowy, wynikający z udokumentowanych i uzasadnionych kosztów budowy,
  - b/ ostatecznie – po końcowym rozliczeniu.

3. Przy określeniu kwoty zaliczki na wkład budowlany, stosuje się warunki wynikające z umów kredytowych, w ramach których było realizowane finansowanie kosztów budowy mieszkania.

## **Prawa do lokalu**

### **A. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego**

#### **§ 21**

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

#### **§ 22**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przydzielone obojgu małżonkom, lub jednemu z nich w czasie trwania małżeństwa dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny, należy wspólnie do obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe. Do wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w kwestiach nie uregulowanych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawie Prawo spółdzielcze, stosuje się przepisy o wspólności ustawowej.
2. Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Jednakże sąd, stosując odpowiednio przepisy o zniesieniu wspólności majątkowej, może na żądanie jednego z małżonków z ważnych powodów znieść wspólność tego prawa.

#### **§23**

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, zgodnie z postanowieniami statutu.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

3. Warunkiem wypłaty uprawnionemu wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie przez niego lokalu.

#### § 24

1. W przypadku, gdy ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust.1 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa z zastrzeżeniem ust.4. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.
4. Z wartości rynkowej lokalu o którym mowa w ust.3 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, oraz należności z tytułu obciążenia hipoteką.

#### § 25

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

#### § 26

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu, nie wymaga zgody Spółdzielni chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu, lub przeznaczeniem lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te zobowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części, wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu.

#### § 27

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek bądź osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy.

Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

## § 28

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku:
  - a/ dokonać podziału spadku stwierdzającego, któremu ze spadkobierców przypadło prawo do lokalu. Spadkobierca ten o ile nie jest członkiem spółdzielni może złożyć deklarację członkowską,
  - lub
  - b/ wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu, a 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.

## § 29

Pełnomocnik uprawniony jest do udziału w Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni, ale gdy nie jest członkiem Spółdzielni to nie przysługuje mu czynne i bierne prawo wyborcze, ani prawo udziału w głosowaniu.

## § 30

Z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego Spółdzielni, własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu chyba, że nabywcą budynku jest inna Spółdzielnia Mieszkaniowa.

### **B. Prawo odrębnej własności lokalu.**

## § 31

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Zarząd Spółdzielni jest obowiązany zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
  - a/ spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
  - b/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 10..
2. Zarząd Spółdzielni ma obowiązek zawrzeć umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że:
  - a) nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, lub
  - b) spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Osoba, na rzecz, której ma nastąpić przeniesienie własności lokalu, ma obowiązek pokryć koszty wynagrodzenia notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym.

### **§32**

Spłaty, o których mowa w § 31 członek zobowiązany jest dokonać w terminie ustalonym przez Zarząd.

### **§ 33**

Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka, nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

### **§ 34**

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

### **§ 35**

1. Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.
2. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i 32 ustawy o własności lokali.

### **§ 36**

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

### **§37**

Wpływy pieniężne uzyskane przez spółdzielnie przy okazji przekształcenia spółdzielczych praw do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu, przeznaczają się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal.

### **C. Inne przypadki przeniesienia własności lokalu.**

#### **§38**

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu i miejsca postojowego, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

2. Osoba, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu ma obowiązek pokryć koszty wynagrodzenia notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym.

#### **§ 39**

Wyliczone przez Spółdzielnię opłaty, o których mowa w § 38, najemca obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni przed zawarciem umowy o przeniesieniu własności lokalu.

### **Zamiana mieszkań.**

#### **§ 40**

1. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań.
2. Zamiany dokonuje Zarząd na pisemny wniosek zainteresowanego członka Spółdzielni.
3. Przez zamianę mieszkania w Spółdzielni rozumieć należy uzyskanie innego lokalu spółdzielczego w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego mieszkania i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni w stanie wolnym.
4. Członkowie Spółdzielni mogą dokonywać zamiany zajmowanych lokali między sobą, jak również zamiany z najemcami lokali innych dysponentów. Zamiana lokali we wszystkich przypadkach wymaga zgody dysponentów tych lokali.
5. Spółdzielnia może organizować wymianę mieszkań między członkami, którzy złożyli wnioski o zamianę bez wskazania lokalu.

#### **§ 41**

1. Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań, oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio postanowienia statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładu.
2. Spółdzielnia prowadzi ewidencję zamiany mieszkań i udostępnia ją osobom zainteresowanym.
3. Szczegółowe zasady zamiany mieszkań określa regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.



## **Najem mieszkań.**

### **§ 42**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne osobom fizycznym, nie będącym członkami Spółdzielni.
2. Zarząd Spółdzielni może nabywać budynki i lokale mieszkalne w celu ich wynajmowania i prowadzi rejestr tych lokali.
3. Wynajmowanie lokali mieszkalnych następuje na zasadach wolnorynkowych tym najemcom, którzy zaoferują najwyższe stawki opłat eksploatacyjnych.
4. Szczegółowe zasady i warunki najmu lokali mieszkalnych określa umowa najmu zawierana przez Zarząd Spółdzielni z najemcą, a w sprawach nie objętych umową i niniejszym statutem, obowiązują przepisy Kodeksu Cywilnego.

## **Lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w wielostanowiskowych lokalach garażowych.**

### **§ 43**

1. Spółdzielnia może budować lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe w celu oddawania ich członkom i innym osobom jako prawo odrębnej własności lokalu lub najmu .
2. Wkłady budowlane na budowę lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych ustala Zarząd Spółdzielni , przy odpowiednim zastosowaniu przepisów statutowych określających wnoszenie wkładów budowlanych na mieszkania o statusie odrębnej własności.
3. Członek jest zobowiązany wnieść do Spółdzielni wkład budowlany w pełnej wysokości lub kaucję w zależności od zasad, na jakich zamierza korzystać z lokalu, garażu lub miejsca postojowego.
4. Wysokość, termin i inne warunki wniesienia wkładu lub kaucji określa Zarząd Spółdzielni.

### **§ 44**

Spółdzielnia może oddawać lokale użytkowe osobom prawnym lub osobom fizycznym w najem. Wysokość stawki czynszu najmu ustala się w drodze przetargu lub negocjacji.

### **§ 45**

Lokal użytkowy winien być użytkowany przez członka i osoby uprawnione zgodnie z jego przeznaczeniem. Zamiana przeznaczenia lokalu użytkowego i garażu może nastąpić tylko za zgodą Zarządu po uzyskaniu opinii właściwej Rady Osiedla.

### **§ 46**

1. Prawo odrębnej własności lokalu użytkowego, garażu i miejsca postojowego wygasa w trybie i na zasadach przewidzianych w Statucie.

2. W przypadku przekazania do Spółdzielni lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego Spółdzielnia zwraca członkowi lub osobie uprawnionej wkład budowlany przy odpowiednim zastosowaniu przepisów dotyczących zasad zwrotu równowartości prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Członek zawierający umowę na zwolniony lokal użytkowy, garaż lub miejsce postojowe jest obowiązany wnieść wkład w kwocie należnej poprzedniemu użytkownikowi.

#### **§ 47**

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Osoba, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu ma obowiązek pokryć koszty wynagrodzenia notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym.

#### **§ 48**

1. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych wnoszonych opłat określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.
2. W sprawach nie objętych niniejszym statutem i umową obowiązują przepisy kodeksu cywilnego.

### **Używanie lokali i opłaty za używanie lokali**

#### **§ 49**

1. Członek, który posiada lokal użytkowy może go wynająć w całości lub w części albo oddać w bezpłatne używanie. Wynajęcie całości lub części lokalu użytkowego wymaga zgody Spółdzielni.
2. Umowa zawarta przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub użytkowego w całości lub części wygasa najpóźniej z chwilą wygaśnięcia prawa do tego lokalu.
3. Zasady używania lokali oraz zasady porządku domowego określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 50**

1. Wynajęty lokal może być przez najemcę używany wyłącznie na cele określone w umowie najmu.
2. Najemca może podnająć lokal w całości lub części albo oddać w bezpłatne używanie za zgodą Zarządu.

## § 51

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w spłacie kredytów inwestycyjnych i odsetek od tych kredytów zaciąganych na budowę ich mieszkań.
2. Jednostkami rozliczeniowymi jest 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, lub jedna osoba w nim zamieszkała.
3. Szczegółowe zasady rozliczania gospodarki zasobami mieszkaniowymi i zasady ustalania wysokości opłat za lokale uchwała Rada Nadzorcza.
4. Inne opłaty i składniki opłat za używanie lokali, wynikające z urzędowych podwyżek cen i usług przez jednostki świadczące usługi ustala Zarząd Spółdzielni.
5. Opłaty za eksploatację wynajmowanych lokali użytkowych mogą być ustalone powyżej rzeczywistych kosztów eksploatacji w oparciu o stawki ustalone w drodze przetargu lub negocjacji.

## § 52

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

## § 53

Zarząd może w wyjątkowo uzasadnionych przypadkach odstąpić od dochodzenia odsetek naliczanych z tytułu opóźnienia w zapłacie przewidzianych w statucie opłat, pod warunkiem uregulowania należności głównej.

### **Ustanie członkostwa**

## § 54

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1. wystąpienia członka,
2. wykluczenia członka,
3. wykreślenia członka,
4. śmierci członka,
5. ustania osobowości prawnej w odniesieniu do członka będącego osobą prawną.

## § 55

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na uzasadniony pisemny

wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony lub wydłużony.

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

## § 56

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w przypadku, gdy z jego winy dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu Spółdzielni lub zasadami współżycia społecznego.

2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:

a/ świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,

b/ używa lokalu w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem, zaniedbuje obowiązki, dopuszcza do powstawania szkód albo niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców,

c/ wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,

d/ podnajął lub oddał lokal użytkowy lub jego część do bezpłatnego używania bez zgody Spółdzielni,

e/ uporczywie uchyla się od wykonania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega powyżej 3 miesięcy z zapłatą należności określonych statutem,

f/ uporczywie narusza postanowienia statutu, regulaminów i innych organów Spółdzielni,

g/ umyślnie wprowadza Spółdzielnie w błąd w celu nabycia określonych uprawnień.

## § 57

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący statutowych obowiązków z przyczyn przez niego nie zawinionych, może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków.

2. Wykreślenie może nastąpić w sytuacjach, gdy członek :

a/ nie wpłaci w terminie wpisowego, udziałów lub nie wniósł wkładu budowlanego,

b/ zbył prawo do lokalu ,

c/ przebywa na stałe w zakładzie zamkniętym , o ile uniemożliwia mu to terminowe wnoszenie opłat eksploatacyjnych,

d/ złośliwie lub uciążliwie narusza spokój i porządek w miejscu zamieszkania,

e/ utracił wkład lub prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym .

f/ ustanowił prawo odrębnej własności do lokalu , który został wydzielony ze spółdzielni i nie jest przez nią administrowany , oraz nie posiada prawa do innego lokalu administrowanego przez spółdzielnię.

## § 58

1. Wykluczenie lub wykreślenie członka z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka. Wykluczenie lub wykreślenie członka

z rejestru może nastąpić także bez wysłuchania jego wyjaśnień, jeśli nie zjawi się on do ich złożenia mimo należytego zawiadomienia go o miejscu i terminie, w którym Rada Nadzorcza miała je odebrać, lub gdy odmówił złożenia wyjaśnień. Zainteresowanego zawiadamia się, co najmniej *na 21 dni* przed terminem posiedzenia z podaniem informacji o prawie członka do osobistego składania wyjaśnień.

2. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą doręczenia członkowi zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu z uzasadnieniem i pouczeniem o trybie i terminie wniesienia odwołania. Zawiadomienia dokonuje się na piśmie w ciągu 14 dni od podjęcia decyzji i doręcza członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem, lub przez pocztę listem poleconym. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego adresu ma moc prawną doręczenia.
3. Wykluczonemu lub wykreślonemu członkowi przysługuje odwołania do *Walnego Zgromadzenia Spółdzielni* w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu, oraz prawo uczestniczenia w jego obradach przy rozpatrzeniu odwołania i jego popieranie.

## **§ 59**

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków z dniem, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną skreśla się z rejestru członków Spółdzielni z dniem jej ustania.

### **Postępowanie wewnątrz spółdzielcze.**

## **§ 60**

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego, a jeżeli sprawa wymaga wyjaśnień, w ciągu 3-ch miesięcy od dnia ich złożenia.
2. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o wyłącznym prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała lub decyzja Zarządu staje się ostateczna. Ponowne wniesienie przez członka wniosku w tej samej sprawie z pominięciem odwołania do Rady Nadzorczej, nie zobowiązuje Zarządu do udzielania odpowiedzi czy decyzji.
4. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka najpóźniej w ciągu 1 miesiąca od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do *Walnego Zgromadzenia Spółdzielni* w ciągu 21 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym *Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni*, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
6. O terminie zwołania *Walnego Zgromadzenia Spółdzielni* odwołujący się powinien być zawiadomiony co najmniej 21 dni wcześniej.

7. Uchwała Walnego Zgromadzenia Spółdzielni jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.
8. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza trzech miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

## Organy spółdzielni

### § 61

1. Organami spółdzielni są:
  - a/ Walne Zgromadzenie Spółdzielni,
  - b/ Rada Nadzorcza,
  - c/ Zarząd,
  - d/ Rady Osiedli,
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 ( a – d ) dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów w czasie wyborów do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się głosy tylko za i przeciw.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Rady lub Zarządu, oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4 Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.
6. W takim przypadku Rada Nadzorcza składa niezwłocznie wniosek do Zarządu o umieszczenie w porządku obrad najbliższego *Walnego Zgromadzenia* sprawy odwołania zawieszzonego w pełnieniu czynności członka Rady Nadzorczej.
7. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni, Rady Nadzorczej i Rady Osiedla, Rady Osiedla i Zarządu Spółdzielni.
8. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

## § 62

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

### Walne Zgromadzenie Spółdzielni

## § 63

1. Walne Zgromadzenie Spółdzielni jest najwyższym organem w Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie Spółdzielni jest zwoływane przez Zarząd.
3. Walne Zgromadzenie Spółdzielni może być zwyczajne lub nadzwyczajne.
4. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółdzielni jest zwoływane przez Zarząd raz w roku najpóźniej do 30 czerwca.
5. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd Spółdzielni w każdym czasie.
6. Walne Zgromadzenie może zostać zwołane przez Zarząd także na żądanie:
  - a) rady nadzorczej;
  - b) przynajmniej jednej dziesiątej członków Spółdzielni, niezależnie od przynależności do konkretnej części Walnego Zgromadzenia.
7. W Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni biorą udział członkowie Spółdzielni.
8. W przypadku gdy liczba członków Spółdzielni przekracza 500, Walne Zgromadzenie Członków może obradować w częściach. Podziału Walnego Zgromadzenia na części dokonuje każdorazowo Rada Nadzorcza uchwałą. Nie dopuszczalne jest zaliczenie do różnych części Walnego Zgromadzenia członków spółdzielni, których lokale znajdują się w obrębie tej samej nieruchomości.
9. Każdy członek Spółdzielni ma jeden głos bez względu na ilość udziałów.
10. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni tylko osobiście, a osoby prawne przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
11. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta, który nie jest uprawniony do zabierania głosu.
12. W Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej jak również zaproszeni goście – bez prawa głosu.
13. Osoby nie będące członkami spółdzielni mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni bez prawa głosu.

## § 64

1. W przypadku, o którym mowa w ust.6 §63, żądanie zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni musi być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
2. W wypadku wskazanym w ust.6 §63 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółdzielni zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania.

3. Jeżeli Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółdzielni nie zostanie zwołane w terminie, o którym mowa w ust.2 , zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona , lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
4. Przedmiotem obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni są sprawy wniesione przez podmiot żądający jego zwołanie.
5. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się członków Spółdzielni na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
6. 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.
7. Uprawnieni do żądania zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w myśl § 63 ust. 6 mogą również żądać zamieszczenia określonych spraw w porządku jego obrad, pod warunkiem jednoczesnego zgłoszenia Zarządowi obu żądań. Żądający zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia zobowiązani są przedłożyć w siedzibie Spółdzielni projekty uchwał, pod rygorem ich pominięcia.
8. W przypadku wniesienia do porządku obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni dodatkowych spraw zgodnie z ust. 7 powinny one zostać zamieszczone w porządku obrad, który zostanie rozesłany do wiadomości członków Spółdzielni. Projekty uchwał, które mają zostać podjęte w sprawach wprowadzonych do porządku obrad, zostaną wyłożone do wglądu wraz z dokumentami, o których mowa w ust.6.
9. Z żądaniem uzupełnienia porządku obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni mogą wystąpić uprawnieni, o których mowa w §63 ust.6. Przepis ust.5-8 stosuje się odpowiednio.
10. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni lub jego części zawiadamia się Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą. Zawiadomienie należy przesłać listem poleconym w terminie określonym jak w ust. 5.

## § 65

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: zarząd, rada nadzorcza i członkowie.

3. 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.



4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust.1 i ust.2, 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.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.

## § 66

### **Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia Spółdzielni należy:**

1. Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej.
2. Rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych, oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach jak również udzielanie absolutorium Zarządowi.
3. Walne Zgromadzenie Spółdzielni może udzielić absolutorium całemu Zarządowi lub poszczególnym jego członkom. Nie udzielenie absolutorium wymaga uzasadnienia pisemnego sporządzonego przez Prezydium Walnego Zgromadzenia Spółdzielni i przekazane go osobie, której nie udzielono absolutorium w terminie do 14 dni od daty Walnego Zgromadzenia. Nie udzielenie absolutorium skutkować może odwołaniem członka Zarządu, który nie uzyskał absolutorium.
4. Rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni, oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie.
5. Podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki finansowej / dochodu ogólnego / lub sposobu pokrycia strat.
6. Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
7. Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.
8. Określanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
9. Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, jej podziału oraz likwidacji.
10. Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej.
11. Uchwalanie zmian statutu.
12. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku spółdzielni oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie.
13. Wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
14. Wybór członków Rady Nadzorczej i ich odwołanie.

15. Uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej i regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni i jego poszczególnych części.

**§ 67**

1. Walne Zgromadzenie Spółdzielni może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 65. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie Spółdzielni może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie Spółdzielni jest zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

**§ 68**

1. W sprawach:
  - a. likwidacji spółdzielni,
  - b. przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni,
  - c. podziału spółdzielni
  - d. połączenia spółdzielni

do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części walnego zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania;

2. W sprawach:

- a. zbycia nieruchomości,
- b. zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,

do podjęcia uchwały, konieczna jest większość głosów obecnych członków na walnym zgromadzeniu, na którym uchwała była poddana pod głosowanie.

3. W sprawie zmiany Statutu do podjęcia uchwały, konieczna jest większość 2/3 głosów obecnych członków na walnym zgromadzeniu, na którym uchwała była poddana pod głosowanie.

**§ 69**

1. Uchwałę uważa się za ważnie podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia.
2. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwoływania członków Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych łącznie na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia Spółdzielni zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
3. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów z wyjątkiem uchwał wymagających kwalifikowanej większości głosów.
4. Zarząd jest obowiązany uchwałę o zmianie statutu zgłosić w ciągu trzydziestu dni od daty jej podjęcia do Sądu Rejestrowego.

5. Zmiana statutu nie wywołuje skutków prawnych przed jej wpisaniem do Krajowego Rejestru Sądowego.

## § 70

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu lub wykreślonemu.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia jego odbycia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem pół roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
4. W przypadkach, w których ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 5 biegnie od dnia zawiadomienia członka listem poleconym o podjęciu uchwały, jej treści i związanych z tym uprawnieniami członka, w tym możliwości i trybie zaskarżenia uchwały.
5. Orzeczenie sądu ustalające nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

## §71

1. Obrady Walnego Zgromadzenia Spółdzielni otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny uprawniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie Spółdzielni wybiera Prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz spośród obecnych członków Spółdzielni.

## §72

Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni uchwalony przez to Zebranie.

### § 73

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący i sekretarz Zebrania.
2. Protokoły Walnego Zgromadzenia Spółdzielni są jawne dla członków Spółdzielni, związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Oryginały protokołów mogą przeglądać członkowie tylko w siedzibie Spółdzielni.
6. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni nie krócej niż 10 lat.

### Rada Nadzorcza

### § 74

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

### § 75

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 do 7 osób , wybranych przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni wyłącznie spośród członków Spółdzielni.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami spółdzielni.
3. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w radzie nadzorczej tej samej spółdzielni.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne jej kadencje .
5. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, umocowana przez tą osobę prawną.
6. Liczebność członków Rady Nadzorczej danej kadencji ustala Walne Zgromadzenie Spółdzielni.
7. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.
8. Członek Rady Nadzorczej obowiązany jest działać w interesie członków i dla dobra całej Spółdzielni, oraz powinien odznaczać się wiedzą z problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.

### § 76

1. Wyborów do Rady Nadzorczej dokonuje się wg zasad określonych w § 75.
2. Kandydatem na członka Rady Nadzorczej jest członek zgłoszony bezpośrednio na *Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni, który wyraził osobiście zgodę na kandydowanie.*

### § 77

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania członka Rady Nadzorczej większością 2/3 głosów przez *Walne Zgromadzenie Spółdzielni*, odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
  - 2) zrzeczenia się mandatu w formie pisemnej,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat przed upływem kadencji, *Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółdzielni* może dokonać wyboru — do końca kadencji Rady Nadzorczej — nowego członka Rady Nadzorczej.
4. W przypadku, gdy skład osobowy Rady Nadzorczej zmniejszy się poniżej quorum uchwałodawczego, Zarząd w terminie trzydziestu dni od powzięcia o tym wiadomości powinien zwołać *Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółdzielni* w celu uzupełnienia składu Rady Nadzorczej.

## § 78

### **Zakres działania Rady Nadzorczej**

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:

- a/ badanie okresowych sprawozdań oraz bilansów,
  - b/ powoływanie biegłego rewidenta do badania sprawozdań finansowych,
  - c/ dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
  - d/ przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej poszczególnych członków,
- 2) Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.
  - 3)Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia innych środków trwałych niż nieruchomości.
  - 4)Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich.
  - 5)Zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni.
  - 6)Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.
  - 7)Składanie Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.
  - 8)Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu ,oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach, do reprezentowania Spółdzielni wystarczy 2 członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych.
  - 9)Uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalanie wysokości wkładów.
  - 10)Uchwalanie zasad rozliczania nakładów poniesionych na modernizację budynku.
  - 11)Uchwalanie zasad zaliczania na wkład budowlany wartości pracy własnej członka i jego rodziny.

- 12) Uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego.
- 13) Uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale.
- 14) Uchwalanie wysokości opłat dodatkowych związanych z podwyższonymi kosztami zarządu lokalami użytkowymi.
- 15) Uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu.
- 16) Podejmowanie decyzji o przeznaczeniu środków pozostałych ze zbycia lokali mieszkalnych i użytkowych.
- 17) Uchwalanie podziału Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, na części jeśli liczba członków spółdzielni przekroczy 500.
- 18) Wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców.
- 19) Ustalanie liczby Rad Osiedli i podziału mandatów do tych Rad.
- 20) Rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz skarg na jego działalność.
- 21) Uchylanie uchwał Rad Osiedli o ile są one niezgodne z przepisami prawa, statutu, uchwałami Walnego Zgromadzenia Spółdzielni i Rady Nadzorczej. Może to nastąpić w ciągu 30 dni od powzięcia wiadomości o uchwale, nie później jednak niż 3 miesiące od daty jej podjęcia.
- 22) Zwołanie *Walnego Zgromadzenia Spółdzielni* wg zasad określonych statutem.
- 23) Podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
- 24) Uchwalanie regulaminów przyjmowania członków, przydziału i zamiany mieszkań .
- 25) Uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z Członkami zwalnającymi lokal.
- 26) Uczestniczenie w lustracji Spółdzielni.
- 27) Uchwalanie innych regulaminów i zasad działania, do których Rada Nadzorcza jest zobowiązana statutowo, a nie zastrzeżonych dla innych organów.
- 28) W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni zgodnie z regulaminem Rady Nadzorczej.

## § 79

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej , a w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.

3. Na pisemny wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu, przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca zobowiązani są zwołać posiedzenie Rady Nadzorczej w terminie tygodnia od daty pisemnego zgłoszenia wniosku.
4. W sytuacji, gdy wniosek, o którym mowa w ust. 3 nie zostanie zrealizowany, uprawnionym do zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej jest Prezydium Rady Nadzorczej.

## **§ 80**

W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, oraz inni zaproszeni goście bez prawa głosu.

## **§ 81**

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład, którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca oraz sekretarz.  
Zebrania Prezydium mogą być poszerzone o przewodniczących stałych komisji Rady Nadzorczej.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

## **§ 82**

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

## **§ 83**

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres jej działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz wynagradzania jej członków określa regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni.

### **Zarząd Spółdzielni**

## **§ 84**

1. Zarząd Spółdzielni składa się z trzech osób: prezesa i dwóch zastępców.
2. Członków Zarządu, w tym Prezesa wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza.
3. Z wybranymi członkami Zarządu, Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
4. Rada Nadzorcza może w każdym czasie odwołać członka Zarządu w głosowaniu tajnym. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
5. Odwołanie członka Zarządu lub zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy.

## § 85

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik w zakresie swojego pełnomocnictwa.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, składają w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.
4. Zarząd może udzielić jednemu z członków zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
5. Udzielenie pełnomocnictwa przez Zarząd, o którym mowa w ust. 4 wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej Spółdzielni.
6. Kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej jest Prezes Spółdzielni, który jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu Pracy. Postanowienia te nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania decyzji w każdej sprawie dotyczącej działalności Spółdzielni.

## § 86

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - a/ podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz przydziału lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych,
  - b/ sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno – wychowawczej oraz programów rzeczowo – finansowych rocznych, ewentualnie perspektywicznych,
  - c/ prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - d/ zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - e/ sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów, oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni,
  - f/ zwoływanie zebrań Walnego Zgromadzenia Spółdzielni,
  - g/ zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - h/ udzielanie pełnomocnictw,
  - i/ współdziałanie z terenowymi organami władzy i administracji państwowej, oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,



3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni,
4. Zarząd zobowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni informację o realizacji wniosków polustracyjnych.
5. Zarząd zobowiązany jest wydać każdemu członkowi Spółdzielni na jego żądanie odpis obowiązującego statutu oraz opracowanych na jego podstawie regulaminów,
6. Zarząd zobowiązany jest wydać każdemu członkowi Spółdzielni na jego żądanie i koszt, odpis obowiązujących:
  - a. uchwał organów spółdzielni,
  - b. protokołów obrad organów spółdzielni,
  - c. protokołów lustracji,
  - d. rocznych sprawozdań finansowych,
  - e. oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi.

## **§ 87**

Szczegółowy tryb pracy Zarządu i innych spraw organizacyjnych określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

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

## **§ 88**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
3. Członek Zarządu lub Rady Nadzorczej nie może brać udziału w głosowaniu w sprawach jego dotyczących.

## **§ 89**

1. Członek Zarządu albo Rady Nadzorczej winny czynu lub zaniechania, przez które Spółdzielnia poniosła uzasadnioną i udowodnioną wynikającą z czynu lub zaniechania szkodę, odpowiada za nią osobiście.
2. Do odpowiedzialności członków Rady Nadzorczej i Zarządu mają odpowiednio zastosowanie przepisy Kodeksu Pracy o odpowiedzialności materialnej pracowników.

## **Gospodarka Spółdzielni**

### **§ 90**

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego.

### **§ 91**

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:

- a/ fundusz udziałowy,
- b/ fundusz zasobowy,
- c/ fundusz wkładów budowlanych,

2. Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze celowe:

- a/ fundusz remontowy i konserwacyjny,
- b/ fundusz inwestycyjny,
- c/ zakładowe fundusze socjalne i mieszkaniowe,
- d/ fundusz nagród,

3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.

Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust 1 pkt. c oraz ust 2 i 3 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

### **§ 92**

Spółdzielnia rozlicza działalność statutową bezwynikowo, różnica między kosztami a dochodem z gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub dochody w roku następnym.

### **§ 93**

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w statucie, obowiązują odpowiednie przepisy ustawy.

2. W razie potrzeby Rada Nadzorcza może określić w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów postanowień statutu.

## **Postanowienia dodatkowe**

### **§ 94**

1. Osoby deklarujące status udziałowca gruntowego lub ich następcy prawni, którzy do dnia 29 czerwca 1998 r. nie dokonali zgodnie z obowiązującymi przepisami zabudowy terenu objętego tym udziałem, tracą uprawnienia wynikające z ustanowienia na ich rzecz udziału gruntowego.

2. Przepis ustępu powyższego stosuje się również wówczas, gdy zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi zagospodarowania przestrzennego nie jest możliwe lub jest

nadmiernie utrudnione zabudowanie nieruchomości, objętej udziałem gruntowym domem jednorodzinnym.

### **§ 95**

W przypadku zmiany przepisu rangi ustawowej, postanowienia Statutu sprzeczne z ustawą nie obowiązują.