

# STATUT PONIATOWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

## Tekst jednolity

## CZĘŚĆ OGÓLNA

### DZIAŁ I – Przepisy wstępne

#### § 1

Spółdzielnia nosi nazwę: Poniatowska Spółdzielnia Mieszkaniowa.

#### § 2

Siedzibą Spółdzielni jest miasto Poniatowa, czas trwania nie jest ograniczony.

#### § 3

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1560 z późniejszymi zmianami) zwanej dalej „prawem spółdzielczym”, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 z późniejszymi zmianami), innych ustaw, oraz niniejszego statutu.

#### § 4

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin, przez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

#### § 5

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1. Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi- PKD – 68.20.Z.
2. Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości – PKD – 68
3. Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków – PKD – 41
4. Działalność sportowa, rozrywkowa i rekreacyjna – PKD – 93

Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:

1. Budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych.
2. Budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
3. Budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu .
4. Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność spółdzielni.
5. Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni.
6. Zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia spółdzielni lub jej członków na podstawie zawartej umowy .
7. Prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

#### § 6

Do realizacji zadań określonych w § 5 Spółdzielnia ma obowiązek zarządzać nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni oraz jej członków.

Spółdzielnia może również:

1. Zarządzać nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia na podstawie umów zawartych z właścicielami tych nieruchomości.
2. Nabywać potrzebne jej tereny na własność lub w wieczyste użytkowanie.
3. Powoływać w miarę potrzeb zakłady własne w celu prowadzenia wyspecjalizowanej działalności gospodarczej.
4. Budować lub nabywać domy mieszkalne, lokale użytkowe, urządzenia i budynki, oraz budowle pomocnicze, gospodarcze i inne niezbędne do realizacji tych celów.

5. Wydierżawiać członkom i innym osobom grunty stanowiące jej własność lub będące w jej użytkowaniu wieczystym.
6. Zaciągać kredyty, również w Krajowym Funduszu Mieszkaniowym na realizację przedsięwzięć inwestycyjno- budowlanych.
7. Prowadzić działalność społeczną, oświatową i kulturalną.
8. Prowadzić inną działalność gospodarczą, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu o którym mowa w § 5.

#### § 7

Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych i organizacjach gospodarczych. Tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji w tym zakresie jest Walne Zgromadzenie.

## DZIAŁ II – CZŁONKOWIE

#### § 8

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) nabycia ekspektatywy własności;
  - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
  - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
  - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
  - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
  - 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.
2. Przepisy art. 3 ust. 1 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17<sup>19</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### § 9

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”; lub
  - 5) będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.

## § 10

1. Warunkiem przyjęcia osoby, której przysługuje prawo odrębnej własności, na członka Spółdzielni jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej, podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę z siedzibą,
2. Członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
4. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu czternastu dni od daty podjęcia decyzji.
5. Przy odmownej decyzji, w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenia 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 dnia wniesienia.

## § 11

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

1. Czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni.
2. Prawo udziału w walnym zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.
3. Prawo do zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością.
4. Prawo żądania w trybie określonym w ustawie i statucie zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zgłaszania projektów uchwał oraz poprawek do projektów uchwał.
5. Prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
6. Prawo żądania odpisów obowiązującego Statutu oraz regulaminów wydanych na jego podstawie.
7. Prawo do przeglądania protokołu obrad Walnego Zgromadzenia.
8. Prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni.
9. Prawo do otrzymania kopii sprawozdań rocznych, protokołów lustracji i wniosków polustracyjnych, a także umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, o ile nie narusza to art.18 § 3 prawa spółdzielczego.
10. Prawo do zaskarżenia do sądu uchwał organów Spółdzielni.
11. Prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym od uchwał i w sprawach między członkiem, a Spółdzielnią w sposób i w terminach określonych w Statucie.
12. Prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń urządzeń i usług Spółdzielni.
13. Prawo zawarcia umowy o budowę lokalu w trybie określonym w statucie.
14. Prawa do zawarcia umowy o budowę lokalu oraz umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu .
15. Prawo żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
16. Prawo żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego i garażu.
17. Prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat.
18. Korzystanie z innych praw określonych w statucie.

## § 12

Członek Spółdzielni jest obowiązany :

1. Przestrzegać postanowień Prawa Spółdzielczego i innych ustaw dotyczących Spółdzielni, Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni.
2. Wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany,
3. Uiszczać terminowo wymagane należności na pokrycie kosztów eksploatacyjnych i innych obowiązujących opłat mieszkaniowych w terminach określonych w Statucie.
4. Korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w statucie .
5. Przestrzegać regulaminu porządku domowego.
6. Nie utrudniać korzystania z pomieszczeń i urządzeń wspólnych innym uprawnionym osobom.
7. Współdziałać w ochronie wspólnego dobra.
8. Na żądanie administracji zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje bądź modernizację instalacji.
9. Zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej, oraz zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu.
10. Dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie i zabezpieczenie jej mienia.
11. Wykonywać inne obowiązki określone w statucie spółdzielni.

## **DZIAŁ III – USTANIE CZŁONKOSTWA**

### **§ 13**

Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:

1. Wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
2. Zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
3. Zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
4. Wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
5. Rozwiązania umowy o budowę lokalu,
6. Zrzeczenia się spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
7. Upływu okresu wypowiedzenia członkostwa dokonanego przez właściciela lokalu.

Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu w tej samej spółdzielni, utrata członkostwa następuje w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych .

### **§ 14**

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia w którym nastąpiła śmierć
2. Osobę prawną będącą członkiem spółdzielni skreśla się z rejestru ze skutkiem od dnia jej ustania.

## **DZIAŁ V – POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE**

### **§ 15**

1. Od uchwał podjętych w sprawie między członkiem a spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Wnioski członków Spółdzielni kierowane do Zarządu, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 30 dni, a jeżeli sprawa wymaga badań i analiz lub jest skomplikowana w ciągu 60 dni od dnia jej złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd powiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
3. W przypadku odmownego załatwienia wniosku członka, Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i poinformować członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie czternastu dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu.
4. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu dziewięćdziesięciu dni od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie czternastu dni od dnia 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 w ciągu 30 dni od dnia podjęcia, tej uchwały wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na trzydzieści dni przed jego zwołaniem. Uchwała Walnego Zgromadzenia w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest ostateczna.
6. W wypadku 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. Wnioski i skargi członków do rady nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu 3 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi rada nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni.

## **DZIAŁ VI – ORGANY SPÓŁDZIELNI**

### **§ 16**

1. Organami Spółdzielni są:
  - a. Walne Zgromadzenie.
  - b. Rada Nadzorcza.
  - c. Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt b i c dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Do organów Spółdzielni wybrani zostają kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za wyborem /uchwałą/ i przeciw wyborowi /uchwale/.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydane na podstawie Statutu.

## § 17

1. Najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia.
3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika .
4. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez przedstawiciela ustawowego.
5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związków rewizyjnych, Krajowej Rady Spółdzielczej, innych związków, a także zaproszeni goście i eksperci.

## § 18

Do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia należą następujące sprawy :

1. Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i kulturalnej Spółdzielni.
2. Rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i bilansu oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach.
3. Udzielania absolutorium członkom Zarządu.
4. Podejmowanie uchwał w związku z oceną po lustracyjną działalności Spółdzielni.
5. Podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.
6. Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości.
7. Podejmowania uchwał w sprawie połączenia Spółdzielni, podziału Spółdzielni dezintegracji części majątku Spółdzielni albo likwidacji Spółdzielni.
8. Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji.
9. Uchwalanie Statutu oraz zmian Statutu.
10. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku rewizyjnego i innych organizacji lub do wystąpienia z niego.
11. Wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona .
12. Uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej.
13. Wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej.

## § 19

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

## § 20

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, członkowie spółdzielni, poprzez pozostawienie w oddawczych skrzynkach odbiorczych oraz zawiadomienia w biurze spółdzielni, związek rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o wyłożeniu wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informacje o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Rada Nadzorcza, Zarząd lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad lub przedstawić projekty uchwał, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
4. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków 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.

## § 21

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków .
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.
4. Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej.
5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
  - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni.
  - 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej.
  - 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni.
  - 3/4 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.
6. Uchwały Walnego Zgromadzenia w przedmiocie likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej są podejmowane bez względu na liczbę obecnych na Walnym Zgromadzeniu.

## § 22

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz.

## § 23

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz jej organów.

## § 24

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej Walnego Zgromadzenia.
2. Zarząd jest zobowiązany do zwołania dokończenia przerwanej Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą w sprawie przerwania obrad.
3. Szczegółowy tryb zwoływania Walnego Zgromadzenia, obradowania i podejmowania uchwał, oraz wyboru Rady Nadzorczej określa regulamin obrad uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

## § 25

Zakończenie obrad Walnego Zgromadzenia następuje:

1. Po wyczerpaniu porządku obrad.
2. Gdy Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o zakończeniu obrad mimo nie wyczerpania porządku obrad.
3. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
4. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
5. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

## Rada Nadzorcza

### § 26

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym, spośród członków Spółdzielni.
3. Na członków Rady Nadzorczej mogą być zgłaszani przedstawiciele poszczególnych nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię.

4. Warunkiem ubiegania się o kandydowanie do Rady Nadzorczej z danej nieruchomości jest poparcie osoby kandydującej podpisami co najmniej 5 członków Spółdzielni posiadających lokale mieszkalne w tej nieruchomości.
5. Lista z podpisami poparcia tej osoby powinna być dostarczona do Zarządu Spółdzielni najpóźniej na 3 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
6. Prawo zgłaszania kandydatów bezpośrednio na Walnym Zgromadzeniu mają członkowie biorący udział w Walnym Zgromadzeniu.

#### **§ 27**

1. Rada Nadzorcza składa się od 8 do 11 członków.
2. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od zwyczajnego Walnego Zgromadzenia do zwyczajnego Walnego Zgromadzenia odbywanego w trzecim roku po wyborze ustępującej Rady Nadzorczej.
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
5. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.

#### **§ 28**

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

- a) Odwołania większością dwóch trzecich głosów przez organ dokonujący wyboru.
- b) Zrzeczenia się mandatu.
- c) Odwołania pełnomocnictwa przez osobę prawną.
- d) Ustania członkostwa w Spółdzielni.

#### **§ 29**

Na miejsce członka Rady Nadzorczej który mandat utracił przed upływem kadencji, może wejść do końca kadencji, kandydat który otrzymał najwyższą liczbę głosów w wyborach do Rady Nadzorczej.

#### **§ 30**

Do wyłącznego działania Rady Nadzorczej należą:

1. Uchwalanie planów gospodarczych i programu działalności kulturalnej.
2. Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
  - a) Badania okresowe sprawozdań oraz bilansu.
  - b) Dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania praw członkowskich.
  - c) Przeprowadzanie kontroli nad sposobem rozpatrywania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków.
3. Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości lub zakładu .
4. Podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków tej nieruchomości.
5. Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych i gospodarczych oraz wystąpienia z nich.
6. Zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni oraz regulaminu pracy Zarządu.
7. Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.
8. Składanie na Walnym Zgromadzeniu sprawozdań zawierających wyniki kontroli i ocenę bilansu.
9. Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią, a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach przynajmniej przez 2 członków upoważnionych przez Radę Nadzorczą.
10. Uchwalanie z delegacji Statutu regulaminów przewidzianych w Statucie nie zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia.
11. Podejmowanie uchwał w sprawie wyrażenia zgody na zmiany przeznaczenia nieruchomości wspólnej.
12. Podejmowanie uchwał w sprawie wyrażenia zgody na zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej.
13. Podejmowanie uchwał w sprawie wyrażenia zgody na rozbudowy, nadbudowy nieruchomości wspólnej.
14. Podejmowanie uchwał w sprawie wyrażenia zgody na połączenia dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości, oraz podziału lokalu na dwa odrębne lokale.
15. Uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni.
16. Wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego Zastępcę.
17. Uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali.
18. Uchwalenie regulaminu zasad rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w tym funduszu remontowego oraz ustalenie wysokości opłat za używanie lokali.

19. Uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła, pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody
20. Rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na ich działalność .
21. Zwoływania Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie.
22. Uchwalenie regulaminu porządku domowego.
23. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
24. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

### **§ 31**

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona: przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego, sekretarza, komisję rewizyjną i inne komisje stałe lub okresowe. Przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz i przewodniczący stałych komisji rady pełnią funkcję Prezydium Rady Nadzorczej.
2. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej mają charakter pomocniczy dla Rady Nadzorczej i nie mogą podejmować żadnych wiążących zaleceń pod adresem członków i organów Spółdzielni.

### **§ 32**

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej, lub w razie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej – co najmniej raz na kwartał
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek jednej trzeciej składu Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu – w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku

### **§ 33**

W posiedzeniu Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej oraz Komisji Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele związku rewizyjnego i innych związków oraz zaproszeni goście i eksperci.

### **§ 34**

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób jej działania, tryb zwoływania posiedzeń, wynagrodzenia i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

## **Zarząd**

### **§ 35**

1. Zarząd Spółdzielni składa się z 3 osób w tym prezesa i jego zastępcy.
2. Członków Zarządu w tym prezesa i jego zastępcę, wybierana czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków zarządu którym nie udzieliło absolutorium.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

### **§ 36**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie do właściwości innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
3. Podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni.
4. Podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem własności domów lub lokali oraz zawieranie umów o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawo do lokalu w odrębną własność, o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym garaży.
5. Sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności kulturalnej.
6. Prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tych czynności organizacyjnych, prawnych i finansowych.
7. Zabezpieczenia majątku Spółdzielni.
8. Sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansu oraz przekładanie do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej oraz Walnemu Zgromadzeniu.
9. Zwoływanie Walnego Zgromadzenia.
10. Zaciąganie zobowiązań kredytowych i innych zobowiązań.
11. Udzielanie pełnomocnictw.
12. Współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi , społecznymi i gospodarczymi.



13. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
14. Zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów.
15. Zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokali.
16. Zawieranie umów o budowę lokali.

#### **§ 37**

1. Zarząd podejmuje uchwały na okresowo odbywanych posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami członkowie Zarządu wykonują swoje funkcje w ramach podziału czynności służbowo określonych regulaminem.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 38**

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd upoważniona (pełnomocnik).
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 składa się przez podpisanie przez upoważnione osoby pod pieczęcią Spółdzielni.

#### **§ 39**

Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do wykonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

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

#### **§ 40**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swojego grona członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu.

### **CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA DZIAŁ I – TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI**

#### **§ 41**

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

- a) Ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
- b) Ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
- c) Wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne lub użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
- d) Wydane przed dniem wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przydziały spółdzielczych lokatorskich i własnościowych praw do lokali mają charakter umowy między Spółdzielnią a członkiem o ustanowienie tych praw.

#### **§ 42**

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

Z osobą ubiegającą się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu a ponadto powinna zawierać:

1. Zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie prawa do pokrycia kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal, przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową.
2. Określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu.
3. Określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu.
4. Określenie warunków rozwiązania umowy.

5. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków.

#### **§ 43**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni- osoby prawnej.

#### **§ 44**

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### **§ 45**

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

#### **§ 46**

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

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

#### **§ 47**

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

#### **§ 48**

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

#### **§ 49**

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji

na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

## **Prawo odrębnej własności**

### **§ 50**

1. Z osoba ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia realizująca program inwestycyjny w zakresie budowania lub nabywania budynków zawiera umowę pisemną o budowę lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
2. Umowa ta powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna określać:
  - a) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie prawa do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową – określonych w umowie.
  - b) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - c) zasady ustalania wysokości kosztów budowy lokalu, oraz terminów wnoszenia wpłat.
  - d) rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - e) określenie tytułu prawnego do gruntu pod budowę,
  - f) terminów wpłat wkładu budowlanego.
  - g) określenia warunków rozwiązania umowy.

### **§ 51**

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

### **§ 52**

- 1 Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub spółdzielnię.
- 2 Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek spółdzielni lub jego następcy prawni z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienia odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach zadania inwestycyjnego byłaby poważnie utrudniona.
- 3 Wypowiedzenie może nastąpić na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału, chyba że strony postanowią inaczej.

### **§ 53**

Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie **dwóch** miesięcy po jego wybudowaniu. Na żądanie Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

### **§ 54**

Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości.

### **§ 55**

Odrębna własność lokalu może zostać ustanowiona na rzecz osoby fizycznej, osoby prawnej, małżonków czy też kilku osób wskazanych przez ubiegającą się o ustanowienie prawa, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.

### **§ 56**

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku 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.

## **NAJEM LOKALI**

### **§ 57**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym
2. Najemcami lokali mieszkalnych i użytkowych mogą być zarówno członkowie jak również i inne osoby fizyczne oraz osoby prawne.

### **§ 58**

Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin i przedmiot najmu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.

## **ZAMIANA MIESZKAŃ**

### **§ 59**

1. Spółdzielnia na wniosek członka w ramach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę lokalu mieszkalnego na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom wzajemną zamianę lokali mieszkalnych a także z osobami zajmującymi lokale mieszkalne nie stanowiące własności spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.
3. Zamiana cywilna występuje przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

## **DZIAŁ III PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI**

### **§ 60**

Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia: przeniosła na niego własność lokalu.

### **§ 61**

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

### **§ 62**

1. Niedopuszczalne jest przeniesienie przez Spółdzielnię na inną osobę własności lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
2. 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 pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu.

### **§ 63**

1. Członek wnoszący zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni.
2. Spółdzielnia zawiera umowę o przeniesienie własności lokalu w terminie 6 miesięcy od daty złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

### **§ 64**

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

**Przeniesienie własności lokalu mieszkalnego do którego przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.**

### § 65

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 przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:

1. spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami.
2. spłaty umorzenia części kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy ze środków publicznych w kwocie podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa.
3. spłaty zadłużenia z tytułu opłat związanych z użytkowaniem lokalu.

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto księgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

### **Przeniesienie spółdzielczego własnościowego prawo do lokalu mieszkalnego i użytkowego we własność lokalu.**

### § 66

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego i spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:

1. Spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami.
2. Spłaty zadłużenia z tytułu opłat za użytkowanie lokalu.

### § 67

Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

### § 68

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego w prawo odrębnej własności lokalu, księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości.

## **DZIAŁ IV – ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW**

### § 69

1. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych określonych w umowie.
2. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej poszczególnych lokali dokonuje się dwuetapowo:
  - a) wstępne – na podstawie dokumentacji – kosztorysowej danej inwestycji.
  - b) po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie rzeczywistych kosztów poniesionych przez Spółdzielnię, ale nie później niż 3 miesiące od dnia oddania budynku do użytkowania.

### § 70

1. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, stanowi podstawę do określenia w umowie o budowę lokalu ,wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
2. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały w terminie 3 miesiące od dnia oddania budynku do użytkowania.

### **Wkłady mieszkaniowe**

#### § 71

1. Wkład mieszkaniowy wnosi członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal, a uzyskaną pomocą ze środków publicznych lub z innych środków.

#### **Rozliczenie z tytułu wkładu mieszkaniowego jest dokonywane na podstawie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.**

#### § 72

1. Roszczenie o wypłatę wkładu mieszkaniowego albo jego części staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawo swoje od niego wywodzą.
2. Spółdzielnia przysługuje prawo potrącenia z wkładu mieszkaniowego wszelkich wierzytelności przysługujących jej wobec członka, w tym również z tytułu opłat za używanie lokalu.

#### § 73

Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

#### § 74

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu.

### **Wkłady budowlane**

#### § 75

1. Wkład budowlany wnosi członek ubiegający się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
2. Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy przypadająca na lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości i w terminach określonych w umowie o budowę lokalu i według zasad określonych w niniejszym statucie.

#### § 76

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu.
2. Jeżeli rozwiązanie umowy nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład zwracany jest w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.

#### § 77

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu.
2. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska za lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę nie spłaconego kredytu wraz z odsetkami.
4. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej jest opróżnienie lokalu.

## **DZIAŁ V – GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY**

### **Zasady ogólne**

#### § 78

Zasady używania lokali w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 79**

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku gospodarczego, rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

#### **§ 80**

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

#### **§ 81**

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze zasadnicze:
  - a) fundusz udziałowy
  - b) fundusz zasobowy
  - c) fundusz wkładów mieszkaniowych
  - d) fundusz wkładów budowlanych
  - e) fundusz remontowy
2. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej w miarę potrzeb i konieczności.
3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej w tym tworzenia i gospodarowania funduszami określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 82**

Zarząd prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

1. Ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów o których mowa w § 85.
2. Ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.

#### **§ 83**

Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową na podstawie działalności operacyjnej. Nadwyżka lub niedobór zwiększa przychody lub koszty w roku następnym.

#### **§ 84**

Wynik finansowy na działalności finansowej i pozostałej działalności po uwzględnieniu odliczeń ustawowych zwiększa lub zmniejsza fundusze Spółdzielni w oparciu o uchwałę Walnego Zgromadzenia.

Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.

### **Zarządzanie nieruchomościami.**

#### **§ 85**

Członkowie Spółdzielni, którym przysługują prawa do lokali mieszkalnych, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

1. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są zobowiązani do wnoszenia opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni na takich zasadach jak członkowie Spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania o których mowa w ust. 1, 2 i 3 obejmują w szczególności: koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzania wody), dostawy wody i odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości, konserwacji instalacji telewizyjnej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
4. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalone według zasad określonych w umowach najmu.

#### **§ 86**

1. Opłaty o których mowa w § 85 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 10 każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 85 na trzy miesiące naprzód, a opłat niezależnych od Spółdzielni co najmniej 14 dni

przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

3. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
4. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe.

#### **§ 87**

Odpowiedzialność za opłaty wobec Spółdzielni ponoszą solidarnie z członkiem z osobą nie będącą członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub z właścicielem lokalu:

- A) stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie z wyjątkiem zstępnych pozostających na ich utrzymaniu.
- B) Osoby pełnoletnie faktycznie korzystające z lokalu.

#### **§ 88**

Członkowie Spółdzielni którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu są obowiązani uiszczać opłaty od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka.

#### **§ 89**

Członek nie może samowolnie potrącać należności przysługujących mu od spółdzielni z należnych od niego opłat za używanie lokalu.

#### **§ 90**

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej, wody - bez urządzeń odbiorczych, instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej oraz instalacji telewizji z wyjątkiem osprzętu. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

#### **§ 91**

1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokali w zakresie:
  - A) Naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych.
  - B) Naprawy okien i drzwi.
  - C) Naprawy urządzeń techniczno – sanitarnych w lokalu, łącznie z wymianą tych urządzeń, przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności.
  - D) Naprawy i wymiany urządzeń odbiorczych instalacji gazowej , łącznie z zaworami w tym lokalu.
  - E) Naprawy i wymiany urządzeń odbiorczych instalacji elektrycznej i tv, łącznie z gniazdami i wyłącznikami oraz zabezpieczeniami wewnątrz lokalu.
  - F) Malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów.
  - G) Malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych , sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją i przedwczesnym zużyciem.
2. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.
3. Naprawy wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciążają członka Spółdzielni.

#### **§ 92**

Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości nie wymienione w § 90, oraz remonty budynków i infrastruktury budynkowej finansowane są środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

#### **§ 93**

1. Finansowanie remontów określonych w § 90 i § 92 realizowane jest zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo- finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
2. Rada Nadzorczą może na wniosek Zarządu w uchwalanych planach rzeczowo – finansowych dokonywać podziału funduszu remontowego na określone przedsięwzięcia remontowe.



3. Uchwalone przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo – finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu.

## **DZIAŁ VI – Przepisy końcowe**

### **§ 94**

Tryb likwidacji Spółdzielni reguluje ustawa – Prawo Spółdzielcze.

### **§ 95**

Niniejszy statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni w dniu 29 maja 2018 r.

Sekretarz  
Walnego Zgromadzenia

.....

*Zenon Jakóbczyk*

Przewodniczący  
Walnego Zgromadzenia

.....

*Jadwiga Kustra*