

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA**  
**im. Juliusza Słowackiego**  
**w Piotrkowie Trybunalskim**

---

**STATUT**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**  
**im. J. Słowackiego**

**Tekst jednolity statutu wraz ze zmianami uchwalonymi**  
**na Walnym Zgromadzeniu**  
**w dniu 12.04.2023 roku**

## SPIS TREŚCI

<b>I. Postanowienia ogólne</b>	3
<b>II. Członkowie</b>	4
<b>III. Prawa i obowiązki członków</b>	7
<b>IV. Ustanie członkostwa</b>	9
<b>V. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze</b>	10
<b>VI. Wpisowe i udziały</b>	11
<b>VII. Tytuły prawne do lokali oraz przekształcenie tytułów prawnych do lokali</b>	12
1. Formy zaspokajania potrzeb lokalowych	12
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	12
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego ( domku jednorodzinnego)	15
4. Prawo odrębnej własności lokali	16
5. Najem lokali	18
6. Zamiana lokali mieszkalnych	19
<b>VIII. Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych członków</b>	20
<b>IX. Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia     prawa do lokalu</b>	21
1. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu	21
2. Rozliczenia z tytułu wkładu w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	21
<b>IX.a Finansowania kosztów przekształcenia prawa użytkowania wieczystego     gruntów w prawo własności na mocy ustawy z dnia 20 lipca 2018 r.     o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych     na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.</b>	24
<b>X. Przekształcenie tytułów prawnych do lokali</b>	24
1. Zasady ogólne	24
2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	25
3. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni, przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu	26
<b>XI. Organy Spółdzielni</b>	26
1. Walne Zgromadzenie	27
2. Rada Nadzorcza	39
3. Zarząd	43
4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	45
<b>XII. Gospodarka Spółdzielni</b>	45
1. Inwestycje mieszkaniowe	47
2. Zarządzanie nieruchomościami	49
<b>XIII. Opłaty za używanie lokali</b>	55
1. Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia mieszkań	58
2. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna	59
<b>XIV. Przepisy przejściowe i końcowe</b>	59

**S T A T U T**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**  
**im. Juliusza Słowackiego w Piotrkowie Trybunalskim**

**I. Postanowienia ogólne**

**§ 1.**

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Juliusza Słowackiego zwana dalej „Spółdzielnią”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Piotrków Trybunalski ul. Słowackiego 180.
3. Spółdzielnia działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej.
4. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
5. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

**§ 2.**

Spółdzielnia prowadzi działalność w oparciu o postanowienia:

- 1/ niniejszego Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego – zwanego dalej „Statutem”,
- 2/ ustawy z dnia 16.09.1982r. – Prawo spółdzielcze ( Dz. U. z 2003r. nr 188 poz. 1848 z późniejszymi zmianami ) – zwanej dalej „Prawem spółdzielczym”,
- 3/ ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych ( Dz. U. z 2003 r. nr 119, poz.1116 z późniejszymi zmianami ) – zwanej dalej „ustawą”,
- 4/ innych ustaw.

**§ 3.**

1. Celem działania Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb jej członków i ich rodzin, przez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domków jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

**§ 4.**

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1/ obsługa nieruchomości na własny rachunek;
- 2/ zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
- 3/ kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
- 4/ wynajem nieruchomości na własny rachunek;
- 5/ zarządzanie nieruchomościami na zlecenie;
- 6/ działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem;

2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje przez:

- 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 znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 4/ prowadzenie działalności inwestycyjnej,
  - 5/ prowadzenie wykonawstwa własnego,
  - 6/ zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
  - 7/ zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
  - 8/ zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem ( współwłaścicielem ) tej nieruchomości,
  - 9/ prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
  - 10/ budowanie i nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
3. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie. Spółdzielnia może także współdziałać na podstawie umów z jednostkami samorządu terytorialnego, organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki prawa handlowego, a także w wypadkach gospodarczo uzasadnionych zawierać umowy w przedmiocie zarządzania nieruchomościami.
4. Spółdzielnia może zakładać związki rewizyjne oraz związki gospodarcze i przystępować do takich związków.

## § 5.

- 1. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
- 2. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
- 3. Organem uprawnionym do określenia zasad organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust.1 jest Walne Zgromadzenie.

## **II. Członkowie**

### § 6.

- 1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
  - 1/ spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
  - 2/ spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 3/ roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu (ekspektatywa własności);
  - 4/ roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
- 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 lokalu. Osobie prawnej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

4. Przepisy ust.1-3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu lub własność garażu.
5. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Przepis art.16 ustawy Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków.
6. Członkiem Spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art.48 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.
7. 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. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

## § 7.

Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1/ nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2/ nabycia ekspektatywy własności;
- 3/ zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 4/ zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
- 5/ upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15ust.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w przypadkach przewidzianych w art.15 ust.2 i 3, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art.15ust.2 lub 3, 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.15ust.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w przypadkach przewidzianych w art. 15ust.2 i 3 tej ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

## § 8.

1. Warunkiem przyjęcia na członka osoby, której mowa w § 6 ust.5 jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością na piśmie utrwalonym w postaci papierowej lub elektronicznej. Pisma utrwalone w postaci elektronicznej przesyła się na adres do doręczeń elektronicznych Spółdzielni, o którym mowa w art. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. poz. 2320 oraz z 2021r.poz.72)

i opatruje się kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem osobistym lub podpisem zaufanym. Pismo utrwalone w postaci papierowej opatruje się podpisem własnoręcznym. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę a także adres do doręczeń elektronicznych, o którym mowa w art. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych, wpisany do bazy adresów elektronicznych, o której mowa w art. 25 tej ustawy, o ile przystępujący taki posiada. Wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji deklaruje się na piśmie.

2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
3. Przyjęcie deklaracji w przypadku deklaracji utrwalonej w postaci papierowej powinno być potwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków zarządu lub osób do tego przez zarząd upoważnionych. W przypadku deklaracji utrwalonej w postaci elektronicznej potwierdzenie przyjęcia deklaracji wydaje się niezwłocznie w odrębnym dokumencie na piśmie. W potwierdzeniu przyjęcia deklaracji podaje się datę uchwały o przyjęciu.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony na piśmie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.

## § 8a.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
  - 1/ wystąpienia z niej członka, któremu przysługuje własność lokalu;
  - 2/ śmierci członka a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku ustania jej bytu.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z mocy prawa z chwilą:
  - 1/ wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2/ zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 3/ zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 4/ zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
  - 5/ wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 6/ rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup>ust.1 i art.26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

4. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

#### **§ 8b.**

1. Członek, któremu przysługuje odrębna własność lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od następnego dnia po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.

#### **§ 8c.**

1. Skreślenia z listy członków dokonuje Zarząd.
2. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną ze skutkiem od dnia ustania jej bytu.

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

#### **§ 9.**

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - 1/ czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
  - 2/ prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  - 3/ prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 4/ prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i Statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, oraz informacji i prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
  - 5/ prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
  - 6/ prawo żądania w trybie określonym w ustawie i statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
  - 7/ prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i Statucie,
  - 8/ prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i Statucie,

- 9/ prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z prawem lub Statutem,
  - 10/ prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni,
  - 11/ prawo żądania odpisu obowiązującego Statutu oraz odpisów wydanych na jego podstawie regulaminów,
  - 12/ prawo przeglądania rejestru członków,
  - 13/ prawo otrzymania kopii protokołu lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
  - 14/ prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrzs spółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
  - 15/ prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
  - 16/ prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu i umowy o ustanowienie prawa do lokalu,
  - 17/ prawo żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, umowy przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
  - 18/ prawo żądania zawarcia umowy przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w budynku wybudowanym na gruncie, do którego Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego,
  - 19/ prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 20/ prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
  - 21/ do korzystania z innych praw określonych w Statucie.
2. Koszty wydania kopii dokumentów, o których mowa w pkt.13 ponosi członek występujący o ich wydanie. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.  
Odpisy Statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.
  3. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust.1 pkt.10, pkt.11, pkt.13 zgłasza Zarządowi pisemny wykaz dokumentów, których kopie chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów nie dłuższy niż 7 dni.
  4. Spółdzielnia na wniosek członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub własność lokalu zobowiązana jest do wydania zaświadczenia o uprawnieniach członka.  
Wysokość opłaty za wydanie zaświadczenia ustala Zarząd Spółdzielni.
  5. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.  
Członek, któremu odmówiono wglądu 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 odmowy na piśmie. W przypadku odmowy doręczonej z wykorzystaniem usługi rejestrowanego doręczenia elektronicznego do ustalenia dnia doręczenia stosuje się przepis art. 42 ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych.



## § 10.

Członek jest obowiązany:

- 1/ przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2/ - skreśla się,
- 3/ - skreśla się,
- 4/ wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany,
- 5/ zawiadomić Zarząd niezwłocznie o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej i wniosku o zawarcie umowy o ustanowienie prawa do lokalu oraz o każdej zmianie swego miejsca zamieszkania pod rygorem pozostawienia w aktach Spółdzielni pism skierowanych do członków ze skutkiem doręczenia,
- 6/ uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatację i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 7/ dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
- 8/ – skreśla się,
- 9/ przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 10/ utrzymywać swój lokal w należytym stanie,
- 11/ uzyskać zgodę Zarządu na wynajęcie całości lub części lokalu mieszkalnego, jeśli wiąże się to ze zmianą jego przeznaczenia,
- 12/ udostępnić lokal Spółdzielni:
  - a/ w celu usunięcia awarii w przypadku awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody. W przypadku nieobecności członka lub odmowy udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność członka lub pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia członka lub tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.
  - b/ po wcześniejszym uzgodnieniu terminu w celu:
    - dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
    - zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni,
- 13/ - skreśla się,
- 14/ udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego,
- 15/ udostępnić lokal w celu zainstalowania, wymiany, demontażu, kontroli i odczytu urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów c.o.  
 W przypadku nie udostępnienia lokalu w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie zainstalowanie, wymiana, demontaż, kontrola lub odczyt urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów c.o. dokonywany jest odpłatnie. Wysokość opłat z tego tytułu ustala Zarząd Spółdzielni.  
 Nieudostępnienie lokalu do zainstalowania, wymiany, demontażu lub odczytu urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów c.o. skutkuje uznaniem lokalu jako nieopomiarowanego.
- 16/ - skreśla się.

#### IV. Ustanie członkostwa.

## § 11.

skreśla się

**§ 12.**

skreśla się

**§ 13.**

skreśla się

**§ 14.**

skreśla się

**§ 15.**

skreśla się

**§ 16.**

skreśla się

**V. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.****§ 16a.**

Od uchwał podjętych w sprawach między członkiem, a Spółdzielnią oraz od decyzji w sprawach wniosków i skarg skierowanych do organów Spółdzielni członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

**§ 17.**

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawach między członkiem a Spółdzielnią Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek niełoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie się do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia podjęcia, a jeżeli statut przewiduje jej doręczenie - od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed zwołaniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
7. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje statut powinny być doręczone zainteresowanym listem poleconym lub za pokwitowaniem. Spółdzielnia doręcza uchwały na adres zainteresowanych osób ostatnio przez nie wskazany. Przesyłki zawierające uchwały zwrócone na skutek niepodjęcia ich w terminie lub z powodu niezgłoszenia zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

## **§ 18.**

Członkowi przysługuje prawo odwołania się od uchwały organu Spółdzielni do innego wskazanego w Statucie organu Spółdzielni w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym w sprawach związanych ze stosunkiem członkostwa oraz zmianami wysokości opłat. Przez sprawy ze stosunku członkostwa rozumie się sprawy dotyczące wszelkich uprawnień i obowiązków organizacyjnych członka oraz tych praw i obowiązków majątkowych, które powstają na skutek samego przystąpienia do Spółdzielni, których treść jest dla każdego członka identyczna.

## **§ 19.**

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 który organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

## **VI. Wpisowe i udziały.**

### **§ 20.**

1. Osoby, które uzyskały członkostwo od dnia 9 września 2017 r. nie wnoszą wpisowego ani udziału. Zgodnie z art.1 ust.9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przepisów ustawy Prawo spółdzielcze dotyczących wpisowego i udziałów nie stosuje się.
2. Jeżeli członkostwo ustało przed dniem 9 września 2017 r. udział podlega zwrotowi w terminie 30 dni od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo, pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat.
3. Po śmierci członka udziały, o których mowa w ust.2 Spółdzielnia wypłaci osobie wskazanej w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu.

## **VII. Tytuły prawne do lokali oraz przekształcenie tytułów prawnych do lokali.**

### ***1. Formy zaspokajania potrzeb lokalowych.***

#### **§ 21.**

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:

- 1/ ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2/ ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3/ wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w tym garaże w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

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

#### **§ 22.**

skreśla się

#### **§ 23.**

1. Umowę o budowę lokalu zawiera się z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w nowych inwestycjach Spółdzielni. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1/ zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
  - 2/ określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę do ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
  - 3/ określenie zasad ustalania kosztów budowy lokalu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał warunków umowy w związku z czym dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione albo niemożliwe.

#### **§ 24.**

1. Umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawiera się z osobą, z którą Spółdzielnia uprzednio zawarła umowę o budowę lokalu mieszkalnego i umowa ta została zrealizowana.

2. – skreśla się
3. – skreśla się
4. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie na rzecz, której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.  
Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
6. Osoba, o której mowa w § 23 ust.1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu osoba, o której mowa w § 23 ust.1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

## § 25.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.  
Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu nie przysługuje osobie prawnej.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa, a Spółdzielnią umowy ustanawiającej to prawo.
4. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

## § 26.

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło to prawo, 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.

**§ 27.**

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

**§ 28.**

1. – skreśla się
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu tego prawa, roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje osobom bliskim członka, którego prawo wygasło.  
Umowy, o których wyżej mowa, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. – skreśla się
4. – skreśla się
5. – skreśla się

**§ 29.**

1. W przypadku śmierci osoby, która zawarła umowę o budowę lokalu w okresie oczekiwania na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jej osobom bliskim, które miały z nią wspólnie zamieszkiwać, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust.1 oraz w § 28 ust.2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie § 28 ust.2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym komu, przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art.4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Osoba, o której mowa w ust.1 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę zmarłą.
4. – skreśla się.

**§ 30.**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa na skutek śmierci uprawnionego, zrzeczenia się przez uprawnionego tego prawa oraz w wypadkach określonych w § 31 Statutu.

2. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielnia całe zadłużenie wynikające z nieuiszczonych opłat wraz z odsetkami.
3. Roszczenie, o którym mowa w ust.2, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której to prawo do lokalu wygasło.

### § 31.

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art.4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust.1 stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków stosownie do tego orzeczenia.

### § 32.

Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Dla takich lokali, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art.30 ust.1 pkt1 i 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

### ***3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego ( domku jednorodzinnego).***

### § 33.

skreśla się

### § 34.

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 niemożliwe.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Zbycie prawa części lokalu jest niedopuszczalne, chyba że zbywana część odpowiada kryterium samodzielnego lokalu.
5. 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.

### § 35.

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

### § 36.

skreśla się

### § 37.

W przypadku długotrwałych zaległości w opłatach, o których mowa w § 136 Statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania 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 na wniosek Rady Nadzorczej.

### § 38.

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

## ***4. Prawo odrębnej własności lokali***

### § 39.

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.



Umowa zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej powinna zobowiązywać strony do zwarcia po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1/ zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesie nie wkładu budowlanego określonego w umowie;
- 2/ określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
- 3/ określenie zasad ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
- 4/ określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
- 5/ określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu;
- 6/ zobowiązanie do poniesienia kosztów zawarcia aktu notarialnego i założenia księgi wieczystej;
- 7/ określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji.

#### **§ 40.**

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 39 statutu, powstaje ekspektatywa 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 albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### **§ 41.**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 39 ust.1 statutu, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 39 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego chyba, że strony postanowią w umowie inaczej.

#### **§ 42.**

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane

pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka ponosi on opłaty, o których mowa w § 136 Statutu.
4. Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia zezwalającej na zbycie nieruchomości.
5. 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 może wystąpić z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie Zarząd występuje na wniosek Rady Nadzorczej.
6. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do innego lokalu.

#### **§ 42a.**

Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu rozszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

### **5. *Najem lokali***

#### **§ 43.**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie ustanowiono spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności.
2. Najem lokali odbywa się na zasadach określonych w zawieranych przez Zarząd umowach najmu w oparciu o obowiązujące przepisy dotyczące najmu lokali mieszkalnych.
3. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni mieszkaniowej mają zastosowanie odrębne przepisy.
5. Najemca lokalu nie może być członkiem Spółdzielni z tytułu najmu lokalu chyba, że jest najemcą spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej.

**§ 44.**

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże wolne w sensie prawnym.
2. Najemca lokalu użytkowego, garażu włączany jest w przetargu. Rada Nadzorcza określa w drodze regulaminu zasady przeprowadzania przetargów oraz przypadki, w których Zarząd może wynająć lokal użytkowy, garaż bez przetargu.
3. Warunki najmu lokali użytkowych, garaży określa umowa zawarta przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga zachowania formy pisemnej.

**6. Zamiana lokali mieszkalnych.****§ 45.**

Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczas zajmowanego.

**§ 46.**

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
  - 1/ zamiana cywilna,
  - 2/ zamiana spółdzielcza.
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga zachowania formy aktu notarialnego.

**§ 47.**

Spółdzielnia zobowiązana jest umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale niestanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.

**§ 48.**

Przepisy §§ 45 - 47 stosuje się odpowiednio do zamiany lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, w tym garaży.

### **VIII. Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych członków.**

#### **§ 49.**

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal wolny w sensie prawnym może być rozdysponowany na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu. Zawiadomienie o przetargu wywiesza się na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni oraz publikuje na stronie internetowej Spółdzielni, a także w prasie lokalnej.

Przetargu nie ogłasza się w razie przysługiwania:

- 1/ osobom uprawnionym roszczeń o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie:
  - a/ śmierci uprawnionego,
  - b/ orzeczenia sądu,
- 2/ roszczenia o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku spłacenia na rzecz Spółdzielni całego zadłużenia wynikającego z nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni wraz z odsetkami.
3. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

#### **§ 49a.**

Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:

- 1/osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, zgłosi po spłacie Spółdzielni całego zadłużenia wynikającego z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o ile wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby;
- 2/osoba bliska dla członka, którego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło na skutek śmierci lub w wyniku prawomocnego orzeczenia sądu zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

**IX. Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.*****1. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu.*****§ 50.**

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

**§ 51.**

Osoba uzyskująca ponownie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo mu przysługujące wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu obowiązującego w dacie wygaśnięcia tego prawa oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

**§ 52.**

Osoba uzyskująca prawo odrębnej własności lokalu, do lokalu mieszkalnego wolnego w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości rynkowej lokalu ustalonej w drodze przetargu.

**§ 53.**

Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

***2. Rozliczenia z tytułu wkładu w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.*****§ 54.**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej

wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

2. Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
  - 1/ wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
  - 2/ opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

## § 55.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia w przypadku, gdy zobowiązana jest do ogłoszenia przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu, wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1 jest opróżnienie lokalu.

## § 56.

skreśla się

## § 57.

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 wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 ustawy. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie 14 dni od uiszczenia kwoty wynikającej z przetargu przez nabywcę prawa.

### **§ 57a.**

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust.1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust.1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od dnia zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

### **§ 58.**

**skreśla się**

### **§ 59.**

1. W każdym przypadku, kiedy konieczna jest wycena wartości lokalu, wyceny takiej dokonuje rzeczoznawca majątkowy na koszt zainteresowanego.
2. W przypadku nie zlecenia wyceny przez zainteresowanego, Spółdzielnia jest uprawniona do zlecenia wyceny na jego koszt. W przypadku dokonywania wyceny w celu ustalenia wartości wkładu po śmierci członka, wkład pomniejszany jest o koszty wyceny.
3. W przypadku kwestionowania wyceny dostarczonej przez zainteresowanego, Spółdzielnia może zlecić ponowną wycenę. Ponowna wycena dokonywana jest na koszt Spółdzielni, jednakże w przypadku jeżeli po ponownej wycenie okaże się, że w wycenie dostarczonej przez zainteresowanego, wartość mieszkania została zawyżona o co najmniej 25%, Spółdzielnia przysuguje prawo obciążenia zainteresowanego kosztami ponownej wyceny.

**IX.a Finansowania kosztów przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności na mocy ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.**

**§ 59a.**

1. Koszty przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności finansowane są wpłatami członków, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, znajdującego się w budynku zlokalizowanym na nieruchomości, której to przekształcenie dotyczy.
2. Wpłaty z tytułu opłat, o których mowa w art.7 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2018 r. poz. 1716 i 2540) stanowią uzupełnienie wkładów mieszkaniowych i budowlanych z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności.
3. Koszty przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności związanego z lokalami stanowiącymi mienie Spółdzielni finansowane są funduszem zasobów mieszkaniowych.
4. Zasady ustalania wysokości wpłat na uzupełnienie wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz ich wnoszenia określa Rada Nadzorcza w formie regulaminu.

**X. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali.**

***1. Zasady ogólne***

**§ 60.**

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

**§ 61.**

Członek oraz osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

**§ 62.**

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, albo ponieśli je jego poprzednicy prawni Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu.



### § 63.

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
2. Koszty porządkowania stanu prawnego danej nieruchomości obciążają posiadaczy spółdzielczych praw do lokali w tej nieruchomości, niezależnie od tego czy są zainteresowani wyodrębnianiem własności lokali.
3. Niewymienione w ust. 2 koszty pozostałych prac przygotowawczych niezbędnych dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, są kosztem własnym Spółdzielni rozliczanym na ogół członków oraz osób nie będących członkami Spółdzielni podlegających przepisom ustawy w części niezrefundowanej przez Skarb Państwa.
4. Koszty czynności prac przygotowawczych do realizacji wniosku o przeniesienie własności lokalu (np. uzyskanie zaświadczeń niezbędnych dla sporządzenia aktu notarialnego itp.) obciążają wnioskodawcę przeniesienia własności lokalu.
5. Szczegółowe zasady i tryb rozliczania kosztów wymienionych w ust. 2 - 4 określa Rada Nadzorcza.
6. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

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

### § 64.

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

### § 65.

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 64 Statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych; małżonka, dzieci i innych osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym wypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 ustawy oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

**3. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni, przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu.**

**§ 66.**

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu na warunkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

**§ 67.**

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w §66 Statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

**§ 68.**

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo osobie niebędącej członkiem przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.
3. W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 241 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 z późniejszymi zmianami).

**XI. Organy Spółdzielni**

**§ 69.**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1/ Walne Zgromadzenie,
  - 2/ Rada Nadzorcza,
  - 3/ Zarząd,

2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust.1 pkt.2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mający zdolności do czynności prawnych oraz przedstawiciele ustawowi lub opiekunowie tych osób nie mogą być wybierani do organów Spółdzielni.
4. W skład organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w wyborach uzyskali kolejno największą ilość głosów z zastrzeżeniem § 87 ust.6, 7 i 8.
5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
6. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

### **§ 69a.**

1. Członek Rady Nadzorczej lub członek Zarządu mogą żądać zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej albo Zarządu, podając proponowany porządek obrad, lub podjęcia określonej uchwały na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
2. Jeżeli Przewodniczący Rady Nadzorczej albo Prezes Zarządu nie zwoła posiedzenia albo nie zarządzi głosowania na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość na dzień przypadający w terminie tygodnia od dnia otrzymania żądania, wnioskodawca może samodzielnie zwołać posiedzenie, podając jego datę i miejsce albo zarządzić głosowanie na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
3. Uchwała organu może być podjęta, jeżeli wszyscy członkowie organu zostali prawidłowo zawiadomieni o posiedzeniu organu albo głosowaniu na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała może być również wynikiem głosów częściowo oddanych na posiedzeniu, częściowo na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
4. Przy obliczaniu kworum uwzględnia się członków organów uczestniczących przez oddanie głosu na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

### **1. Walne Zgromadzenie.**

### **§ 70.**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni, w którym uczestniczą wyłącznie jej członkowie z zastrzeżeniem ust. 4 oraz § 71 ust.4 – 6 i § 92 .

2. W przypadku, gdy liczba członków Spółdzielni przekroczy 500 Walne Zgromadzenie może być podzielone na części.
- 2a. Decyzję w sprawie odbycia Walnego Zgromadzenia w częściach podejmuje corocznie Rada Nadzorcza Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza w przypadku podjęcia decyzji o odbyciu Walnego Zgromadzenia w częściach ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikającą z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości.  
Nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia. Członkowie nie posiadający prawa do lokalu mogą być wydzieleni w odrębną część Walnego Zgromadzenia.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej a także osoby zaproszone przez Zarząd.

## § 71.

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.  
Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia, a w przypadku odbywania się Walnego Zgromadzenia w częściach, odczytanie listy pełnomocnictw odbywa się na każdej części, której dotyczą pełnomocnictwa. Lista pełnomocnictw zawiera oznaczenie z imienia i nazwiska członka udzielającego pełnomocnictwa oraz takie samo oznaczenie osoby pełnomocnika.
- 1a. Pisemne pełnomocnictwo składa się w Spółdzielni nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
2. Członek w przypadku odbywania Walnego Zgromadzenia w częściach może brać udział w głosowaniu tylko na tej części Walnego Zgromadzenia, do której został zaliczony zgodnie z zasadami ustalonymi przez Radę Nadzorczą.
3. W Walnym Zgromadzeniu bądź we wszystkich jego częściach mogą brać udział:
  - 1/ członkowie Zarządu,
  - 2/ członkowie Rady Nadzorczej,
  - 3/ kandydaci na członków Rady Nadzorczej,
  - 4/ osoby reprezentujące swoje interesy w związku z odwołaniami wniesionymi do Walnego Zgromadzenia.
4. Członkowie Spółdzielni – osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu lub w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może działać w imieniu więcej niż jednego członka. Pełnomocnik członka będącego osobą prawną może być wybierany na członka Rady Nadzorczej.

5. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu lub w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany na członka Rady Nadzorczej.
6. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu. Członek zobowiązany jest do podania imienia i nazwiska eksperta, z którego pomocy zamierza korzystać w terminie na co najmniej 7 dni przed dniem odbycia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
7. Uprawnienie do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu potwierdzane jest w formie pisemnego mandatu opatrzonego numerem. Wzór mandatu określa Zarząd Spółdzielni.

## § 72.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1/ uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2/ rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3/ rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustaracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4/ podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5/ podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6/ oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7/ podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 8/ rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzsółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
- 9/ uchwalanie zmian statutu,
- 10/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 11/ podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich ,
- 12/ upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
- 13/ wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14/ uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 15/ wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

## § 73.

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.

3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - a/ Rady Nadzorczej,
  - b/ co najmniej jednej dziesiątej ogólnej liczby członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadkach wskazanych w ust.3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby pierwsza jego część mogła się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać umieszczenia oznaczonych spraw w porządku jego obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej na 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
7. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia, przez organy Spółdzielni zwołuje je Związek Rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
8. Zarząd lub Rada Nadzorcza może zarządzić podjęcie określonej uchwały przez Walne Zgromadzenie na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
9. Uchwała Walnego Zgromadzenia, o której mowa w ust.8 może być podjęta, jeżeli wszyscy członkowie zostali zawiadomieni o głosowaniu na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała może być również wynikiem głosów częściowo oddanych na piśmie i częściowo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
10. Przy obliczaniu kworum uwzględnia się członków uczestniczących przez oddanie głosu na piśmie oraz przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
11. Głosowanie w trybie określonym w § 8-9 może być przeprowadzone niezależnie od postanowień statutu Spółdzielni.
12. Rozwiązania, o których mowa w pkt 8-11, stosuje się w czasie wprowadzenia stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii, o których mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2008 r. o zapobieganiu oraz zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi (Dz. U. z 2020 r. poz. 1845, 2112 i 2401 oraz z 2021 r. poz. 159, 180 i 255).

### **§ 73a.**

Zarząd zobowiązany jest do zapewnienia warunków organizacyjnych odbycia Walnego Zgromadzenia, które zabezpieczają sprawność jego przebiegu, bezpieczeństwo obrad i uniemożliwiają dostęp do miejsca obrad osobom do tego nieuprawnionym oraz zakłócanie obrad przez takie osoby, w tym do ustanowienia służb porządkowych.

**§ 74.**

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części:
  - członkowie Spółdzielni,
  - Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
  - Krajowa Rada Spółdzielcza.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady, w terminie 15 dni przed dniem Walnego Zgromadzenia lub dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. – skreśla się
5. Zawiadomienie podaje się do wiadomości w formie pisemnych ogłoszeń wywieszanych w siedzibie Spółdzielni i na klatkach schodowych poszczególnych budynków oraz na stronie internetowej Spółdzielni. Członkom, którzy zgłosili adres zamieszkania lub adres do korespondencji znajdujący się poza zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zawiadomienie o Walnym Zgromadzeniu przesyła się na wskazany adres listem zwykłym.

**§ 75.**

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni. Projekty uchwał, w tym projekty uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1 w terminie do 15 dni przed dniem Walnego Zgromadzenia lub dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu lub na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia wywiesza się w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

### § 76.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 74 Statutu.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu lub na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
3. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu lub na każdej części Walnego Zgromadzenia .
4. Warunek o którym mowa w ust.3 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
6. Głosowanie jawne odbywa się przy użyciu mandatów wydawanych osobom uprawnionym do głosowania po potwierdzeniu przez nie swojej tożsamości dowodem osobistym, paszportem, prawem jazdy lub innym dokumentem umożliwiającym dokonanie tego potwierdzenia w sposób niebudzący wątpliwości .  
Osoba uprawniona do głosowania opuszczająca trwale lub przejściowo miejsce obrad Walnego Zgromadzenia obowiązana jest do złożenia mandatu upoważnionym do tego przedstawicielom Spółdzielni. Osobie uprawnionej do głosowania powracającej na miejsce obrad Walnego Zgromadzenia po przejściowej nieobecności zwraca się mandat po potwierdzeniu jej tożsamości w sposób określony powyżej .

### § 77.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Na Walnym Zgromadzeniu lub na każdej jego części wybierane jest prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

### § 78.

1. Walne Zgromadzenie może w miarę potrzeby powołać spośród członków Spółdzielni komisję mandatowo - skrutacyjną w składzie 3 – 7 osób której zadaniem jest:
  - a/ sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia lub danej jego części i zdolności do podejmowania uchwał,
  - b/ sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych i osób pozbawionych tej zdolności,



c/ przeprowadzanie głosowania w przypadkach, w których prawo lub statut przewidują formę głosowania tajnego, ustalanie jego wyników i podanie ich do wiadomości uczestników Walnego Zgromadzenia lub jego części,

d/ wykonywanie na zarządzenie przewodniczącego innych czynności związanych z głosowaniami.

W przypadku, gdy Walne Zgromadzenie nie powoła komisji mandatowo - skrutacyjnej czynności określonych w lit. a i b dokonuje przewodniczący obrad.

- 1a. Walne Zgromadzenie może powoływać w miarę potrzeby także komisję wnioskową w składzie 2-5 osób, której zadaniem jest przyjmowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad, ich uporządkowanie z podziałem na wnioski kwalifikujące się do realizacji ze wskazaniem organu odpowiedzialnego za ich realizację bądź kwalifikujące się do odrzucenia. Walne Zgromadzenie może powoływać w miarę potrzeby także inne komisje określając liczbę ich członków oraz przedmiot działania.
2. Komisje wybierają ze swojego grona przewodniczącego i sekretarza.
3. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
4. Komisje sporządzają protokół ze swojej działalności, który podpisuje przewodniczący i sekretarz komisji.
5. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi Walnego Zgromadzenia lub danej części Walnego Zgromadzenia.

## § 79.

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie lub jego część w przypadku gdy odbywa się ono w częściach może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielony poza kolejnością.
4. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przedłuża nadmiernie czas dyskusji mimo wyczerpania jej przedmiotu.  
W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący odbiera mu głos.
- 4a. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub danej części Walnego Zgromadzenia w przypadku konieczności zapewnienia powagi, spokoju i porządku podczas obrad uprawniony jest do podejmowania wszelkich niezbędnych w tym celu działań włącznie z zarządzeniem usunięcia osoby, (także osoby uprawnionej do głosowania) rażąco naruszającej powagę, spokój i porządek z miejsca obrad przez służby porządkowe. Zarządzenie usunięcia osoby z miejsca obrad winno być poprzedzone wezwaniem do właściwego zachowania z pouczeniem o skutkach niezastosowania się do wezwania.

Może też zarządzić przerwę w obradach na czas niezbędny do przywrócenia powagi, spokoju bądź porządku na sali obrad.

Przewodniczący obrad Walnego Zgromadzenia lub danej części Walnego Zgromadzenia w przypadkach rażącego naruszania powagi, spokoju i porządku obrad może zarządzić utrwalanie przebiegu części lub całości obrad przez sfilmowanie.

5. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
6. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością.  
Za wnioski w sprawach formalnych uważa się w szczególności wnioski dotyczące:
  - a/ sposobu głosowania,
  - b/ głosowania bez dyskusji,
  - c/ zakończenie dyskusji,
  - d/ zamknięcia listy mówców,
  - e/ zarządzenia przerwy w obradach.
7. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
8. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłoszonych wniosków, oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia lub części Walnego Zgromadzenia w której uczestniczą.

## § 80.

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. W pierwszej kolejności są głosowane wnioski dalej idące, tj. takie których przegłosowanie wyłącza potrzebę głosowania wniosków pozostałych.
3. Każda uchwała poddana głosowaniu powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została przyjęta.

## § 81.

Walne Zgromadzenie lub każda jego część, jeśli odbywa się ono w częściach może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad.

Uchwała ta powinna zawierać wskazanie terminu kontynuacji przerwanych obrad nie dłuższego jednak niż 14 dni.

## § 82.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia lub każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz tej części Zebrania. Protokół sporządza się nie później niż w terminie 10 dni od dnia odbycia się danej części Zgromadzenia.

2. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia lub części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk ( dźwięk i obraz ), o czym członkowie biorący udział w Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia lub każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.

### § 83.

1. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia w przypadku odbywania Walnego Zgromadzenia w częściach, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
2. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej stosuje się postanowienia ust.1. Przepis § 76 ust.2 stosuje się odpowiednio.

### § 84.

1. W ciągu nie dłużej niż 14 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia w przypadku odbywania Walnego Zgromadzenia w częściach przewodniczący i sekretarze obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołów obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia stwierdzają, które uchwały zostały podjęte a które nie zostały podjęte oraz ich treść. Z czynności, o których wyżej mowa sporządza się pisemny protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. Przewodniczący i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia podpisują także podjęte przez Walne Zgromadzenie uchwały.
2. Jeżeli którakolwiek z osób, o których mowa w ust.1 nie może uczestniczyć w obradach, zastąpią ją dwie pozostałe osoby wchodzące w skład prezydium danej części Walnego Zgromadzenia.
3. Posiedzenie przewodniczących i sekretarzy obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, o którym mowa w ust.1 zwołuje Zarząd.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

### § 85.

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami – pełnomocnicy osób prawnych będących członkami Spółdzielni.
3. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni oraz będące członkami Rady Nadzorczej przez ostatnie dwie kolejne kadencje.

Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna.  
Z chwilą nawiązania stosunku pracy pomiędzy członkiem Rady Nadzorczej Spółdzielni a Spółdzielnią ustaje jego członkostwo w Radzie.

4. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady jeśli nie pełnili funkcji członka Rady przez dwie kolejne kadencje.
5. Członkowie Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.

### **§ 85a.**

1. Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni dzieli się na trzy okręgi wyborcze odpowiadające podziałowi tych zasobów na osiedla.
2. Na każdy okręg wyborczy przypadają mandaty w liczbie:
  - a/ 4 - I okręg wyborczy obejmujący osiedle nr I ,
  - b/ 3 - II okręg wyborczy obejmujący osiedle nr II,
  - c/ 4 – III okręg wyborczy obejmujący osiedle nr III.

### **§ 86.**

1. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni w trybie § 75 ust.2 Statutu z tym, że zgłoszenie kandydata winno być poparte podpisami co najmniej 40 członków.  
Członkowie Spółdzielni zgłaszają kandydatów spośród członków przypisanych do danego okręgu wyborczego z podaniem imienia, nazwiska i miejsca zamieszkania kandydata oraz imienia, nazwiska osoby zgłaszającej i adresu lokalu w Spółdzielni do którego przysługuje jej tytuł prawny, adresu do korespondencji w przypadku niezamieszkiwania w tym lokalu.  
Do zgłoszenia należy załączyć pisemne oświadczenie członka wyrażające zgodę na kandydowanie do Rady Nadzorczej.
2. Zarząd Spółdzielni dokonuje analizy formalno-prawnej poprawności zgłoszeń kandydatów i sporządza listę kandydatów z wyszczególnieniem kandydatów zgłoszonych w poszczególnych okręgach wyborczych. Nazwiska kandydatów zgłoszonych w danym okręgu wyborczym zamieszcza się w porządku alfabetycznym. Zarząd w przypadku stwierdzenia braku formalno-prawnego zgłoszenia kandydata, nie zamieszcza na liście kandydatów osoby kandydata wskazanego w takim zgłoszeniu chyba, że wada formalno-prawna ma charakter usuwalny. Zarząd bezzwłocznie informuje pisemnie kandydata o przyczynach nieumieszczenia jego osoby na liście kandydatów.
3. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących:
  - 1/ prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
  - 2/ pozostawania w sporze sądowym wobec Spółdzielni,
  - 3/ zaleganiu z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
  - 4/ liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej.

## § 87.

1. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy użyciu kart wyborczych opatrzonych pieczęcią Spółdzielni. Imiona i nazwiska kandydatów umieszcza się na karcie wyborczej z podziałem na okręgi wyborcze, w porządku alfabetycznym w danym okręgu wyborczym.  
Karta wyborcza wydawana jest osobie uprawnionej do głosowania przez Komisję Mandatowo – Skrutacyjną po uprzednim wywołaniu numeru mandatu, bezpośrednio przed oddaniem głosu przez tą osobę oraz po potwierdzeniu przez nią tożsamości okazaniem dowodu osobistego, paszportu, prawa jazdy lub innego dokumentu umożliwiającego potwierdzenie tożsamości oraz po potwierdzeniu przez nią odbioru karty własnoręcznym podpisem.
2. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.  
Członkowie uczestniczący w Walnym Zgromadzeniu lub danej jego części w przypadku odbywania Zgromadzenia w częściach, głosują na wszystkich kandydatów umieszczonych na karcie wyborczej.
3. Głosujący stawia znak „X” w kratce umieszczonej z lewej strony przy nazwiskach kandydatów, za których wyborem głosuje. Przez znak „X” należy rozumieć dwie przecinające się linie w obrębie kratki.
4. Karta wyborcza jest nieważna :
  - a/ jeśli jest przekreślona lub przedarta na dwie lub więcej części,
  - b/ nie została opatrzona pieczęcią Spółdzielni lub jest inna niż ustalony wzór karty do głosowania.
- 4a. Głos jest nieważny:
  - a/ jeśli na karcie wyborczej postawiono większą liczbę znaków „X” przy nazwiskach kandydatów niż liczba mandatów do obsadzenia w Radzie Nadzorczej w danym okręgu wyborczym; Dotyczy to również przypadku gdy na karcie wyborczej postawiono większą liczbę znaków „X” przy nazwiskach kandydatów niż liczba mandatów chociażby w jednym okręgu wyborczym,
  - b/ jeśli na karcie wyborczej nie postawiono znaku „X” przy nazwisku co najmniej jednego kandydata w każdym okręgu wyborczym.
5. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo – Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół.  
Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
6. Za wybranych do Rady Nadzorczej uważa się tych kandydatów z poszczególnych okręgów wyborczych, którzy uzyskali kolejno największą ilość głosów.
7. W przypadku, gdy kandydaci na ostatnim miejscu mandatowym w danym okręgu wyborczym otrzymali równą ilość głosów, do Rady Nadzorczej zostaje wybrany kandydat, który uzyskał największą ilość głosów na tych częściach Walnego Zgromadzenia, na których nie był uprawniony do głosowania.
8. W przypadku, gdy Walne Zgromadzenie nie zostało podzielone na części bądź ustalenie, o którym mowa w ust.7 nie przyniosło rozstrzygnięcia, obsadzenia mandatu dokonuje się w drodze losowania spośród kandydatów w danym okręgu wyborczym o równej liczbie

głosów. Losowanie przeprowadza zespół osób, o którym mowa w § 84 ust.1 i 2 albo komisja mandatowo-skrutacyjna, gdy Zgromadzenie to nie zostało podzielone na części.

9. W przypadku gdy liczba zgłoszonych kandydatów jest mniejsza niż liczba mandatów w danym okręgu wyborczym wybory uzupełniające przeprowadza się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu .

#### **§ 87a.**

Zarząd zawiadamia członków o osobach wybranych do Rady Nadzorczej poprzez wywieszenie informacji na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz zamieszczenie jej na stronie internetowej Spółdzielni oraz poszczególnych kandydatów pisemnie.

#### **§ 88.**

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 89.**

Wybory delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona dokonywane są w głosowaniu jawnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.

#### **§ 90.**

Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu przeprowadza się dla każdego członka Zarządu odrębnie.  
Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium jest jawne.

#### **§ 91.**

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 dobrymi 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. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.

6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia się Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu 6 tygodni od daty powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust.6 biegnie od daty tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
8. Orzeczenie Sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

## **§ 92.**

W Walnym Zgromadzeniu uczestniczą z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz Rady Nadzorczej.

## **2. Rada Nadzorcza**

## **§ 93.**

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

## **§ 94.**

1. Rada Nadzorcza składa się z 11 członków, wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.

## **§ 95.**

Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.

## **§ 96.**

1. Kadencja Rady Nadzorczej rozpoczyna się od Walnego Zgromadzenia na którym Rada została wybrana i trwa do wyboru nowego składu Rady Nadzorczej na Walnym Zgromadzeniu w trzecim roku po wyborze ustępującej Rady Nadzorczej.
2. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

## § 97.

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

- 1/ odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
- 2/ zrzeczenia się mandatu,
- 3/ ustania członkostwa w Spółdzielni.

## § 98.

1. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, wchodzi kandydat do Rady Nadzorczej, który w wyborach na Walnym Zgromadzeniu otrzymał kolejno największą liczbę głosów spośród kandydatów zgłoszonych w okręgu wyborczym, w którym nastąpiła utrata mandatu. Postanowienia § 87 ust. 8 stosuje się odpowiednio, z tym że losowanie przeprowadza Rada Nadzorcza.

Wchodzący w skład Rady Nadzorczej nowy członek w trakcie kadencji Rady uzyskuje mandat jedynie do końca danej kadencji.

## § 99.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1/ uchwalenie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej oraz stawek opłat na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości i części wspólnych,
- 2/ nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
  - a/ badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
  - b/ dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
  - c/ przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 3/ podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążania nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4/ podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni - których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
- 5/ podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 6/ - skreśla się
- 7/ zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 8/ - skreśla się,
- 9/ składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 10/ podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
- 11/ wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,



- 12/ ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
  - 13/ uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
  - 14/ uchwalanie regulaminów niezastrzeżonych do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia,
  - 15/ - skreśla się,
  - 16/ - skreśla się,
  - 17/ - skreśla się,
  - 18/ - skreśla się,
  - 19/ - skreśla się,
  - 20/ - skreśla się,
  - 21/ - skreśla się,
  - 22/ - skreśla się,
  - 23/ - skreśla się,
  - 24/ - skreśla się,
  - 25/ - skreśla się,
  - 26/ - skreśla się,
  - 27/ wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców,
  - 28/ rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność,
  - 29/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w statucie / § 73 ust.3 i 5,
  - 30/ - skreśla się,
  - 31/ zawieszenie członka Rady Nadzorczej, który naruszył zakaz konkurencji.  
Decyzję w zakresie uchylenia zawieszenia lub odwołania członka Rady Nadzorczej w związku z naruszeniem tego zakazu podejmuje Walne Zgromadzenie,
  - 32/ nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych i pokontrolnych,
  - 33/ wnioskowanie do Zarządu Spółdzielni o sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego,
  - 34/ wybór przedstawicieli Spółdzielni na zjazd przedkongresowy w celu wyborów delegatów na Kongres Spółdzielczości
2. 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.

## **§ 100.**

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady.
3. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń względem członków, organów Spółdzielni czy jej pracowników.

## **§ 101.**

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

**§ 102.**

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej w celu ukonstytuowania się Rady zwołuje Zarząd w ciągu 14 dni od dnia stwierdzenia wyboru członków Rady w trybie § 84.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

**§ 103.**

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inni zaproszeni goście.

**§ 104.**

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

**§ 105.**

1. Członkowie Rady Nadzorczej 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.
2. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej ust.1 - Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.
3. O uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady rozstrzyga najbliższe Walne Zgromadzenie.
4. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej.

**§ 106.**

1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie w wysokości:

1/ Przewodniczący Rady Nadzorczej	-	100%
2/ członkowie Prezydium Rady Nadzorczej	-	90%
3/ pozostali członkowie Rady Nadzorczej	-	80%

minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę ( Dz. U. z 2002r. Nr 200, poz. 1679 z późniejszymi zmianami ).
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust.1 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia

jest udział członka organu w każdym posiedzeniu w danym miesiącu, chyba że nieobecność członka jest usprawiedliwiona i wziął on udział w co najmniej jednym posiedzeniu w tym miesiącu.

3. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbyło się, wynagrodzenie o którym mowa w ust.1, nie przysługuje.

### **3. Zarząd**

#### **§ 107.**

1. Zarząd składa się z dwóch do trzech osób, w tym prezesa i jego zastępcy(ów) wybranych spośród członków Spółdzielni przez Radę Nadzorczą. Jeżeli członkami Spółdzielni są również osoby prawne, członkiem Zarządu może być osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
2. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu.  
Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. Do członków Zarządu stosuje się odpowiednio § 105 ust.1.  
Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Zarządu.

#### **§ 108.**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1/ podejmowanie decyzji w sprawach przyjmowania w poczet członków Spółdzielni właścicieli lokali i najemców lokali zakładowych, o których mowa w art.48 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także podejmowanie czynności stwierdzenia nabycia bądź utraty członkostwa z mocy prawa oraz zawieranie umów:
    - a/ o budowie lokalu,
    - b/ ustanowienia lokatorskiego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
    - c/ ustanowienia własności lokalu lub przeniesienia własności lokalu,
    - d/ sprzedaży lokalu,
  - 2/ sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo- kulturalnej oraz projektów struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 3/ prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 4/ zabezpieczenie majątku Spółdzielni,

- 5/ sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
- 6/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
- 7/ zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
- 8/ udzielanie pełnomocnictw,
- 9/ współdziałanie z organami władzy samorządowej i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
- 10/ składanie wniosków o przeprowadzenie lustracji Spółdzielni w okresach prawem przypisanych,
- 11/ podejmowanie uchwał określających przedmiot odrębnej własności lokali w budynkach Spółdzielni oraz rozpatrywanie odwołań od tych uchwał,
- 12/ występowanie z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

### **§ 109.**

1. Zarząd Spółdzielni, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.  
Osoba kierująca bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu Pracy.
2. Osoba, o której mowa w ust.1, kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu z wyłączeniem spraw omawianych w § 108 ust.2 pkt.1, 2, 5, 6, 7 i 8.
3. Postanowienia ust.1 i 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

### **§ 110.**

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

### **§ 111.**

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają łącznie co najmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona /pełnomocnik/.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust.1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

3. Oświadczenia skierowane do Spółdzielni na piśmie, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

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

##### **§ 112.**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka ( członków ) Zarządu.  
W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
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, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.  
Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki w których:
  - 1/ inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną do działalności Spółdzielni a w szczególności: zabiega o te same tereny inwestycyjne, wynajmuje na tym samym terenie lokale użytkowe, negocjuje warunki umów z tymi samymi podmiotami co Spółdzielnia,
  - 2/ podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostaw.
6. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej lub Zarządu zakazu konkurencji określonego w ust.4 – Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu go w pełnieniu czynności członka tego organu.

##### **§ 113.**

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu w linii bocznej.

## **XII. Gospodarka Spółdzielni**

##### **§ 114.**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku ekonomicznego.

2. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.

### § 115.

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania finansowe i statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady prowadzenia ewidencji określa polityka rachunkowości zatwierdzona przez Zarząd Spółdzielni.

### § 116.

1. Spółdzielnia tworzy:

- a/ fundusz zasobowy i fundusz zasobów mieszkaniowych,
- b/ fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- c/ fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- d/ zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

2. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze tj. na dzień 9 września 2017 r.

- 2a. Udziały wniesione przed dniem 9 września 2017 r. tj. dniem wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2018 r. poz. 1716 i 2540) wypłaca się byłym członkom Spółdzielni w trybie określonym w art.21 i art.26 § 1. ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (j.t. Dz.U. z 2018 r. poz. 1285).

3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### § 117.

1. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu i ogłaszaniu wg zasad określonych ustawą o rachunkowości oraz ustawą Prawo Spółdzielcze.
2. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza.
3. Roczne sprawozdanie finansowe łącznie ze sprawozdaniem z badania sprawozdania finansowego wyklada się w lokalu siedziby Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia oraz zamieszcza się na stronie internetowej Spółdzielni celem umożliwienia jej członkom zapoznania się z tymi dokumentami.

**§ 118.**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów rzeczowo – finansowych określających:
  - 1/ cele i zadania rzeczowe,
  - 2/ wielkość nakładów jakie należy ponieść na realizację celów i zadań rzeczowych,
  - 3/ źródła finansowania nakładów.
2. Określanie szczegółowych zasad i trybu opracowywania projektów planów oraz uchwalanie tych planów należy do kompetencji Rady Nadzorczej.

**§ 119.**

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy z wyjątkiem rozliczeń kosztów gospodarki cieplnej, dla których okresem rozliczeniowym jest sezon grzewczy. Okresem rozliczeniowym dla mediów w zakresie kosztów zużycia wody oraz kosztów energii cieplnej zużytej do przygotowania ciepłej wody bytowej jest okres roczny lub półroczny. Rozliczenia kosztów o których, wyżej mowa dokonuje się także w przypadku zmiany ceny wody.

**§ 120.**

1. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.
2. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się:
  - a/ utrzymanie nieruchomości - w pierwszej kolejności,
  - b/ zwiększenie funduszu remontowego nieruchomości i mienia Spółdzielni,
  - c/ zwiększenie funduszu zasobowego.
3. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.

***1. Inwestycje mieszkaniowe*****§ 121.**

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno – finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno – finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
  - 1/ krąg osób ( nabywców ), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
  - 2/ standard techniczny i funkcjonalno – użytkowy budynków i lokali oraz określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3/ zasady ustalania wysokości kosztów budowy,
  - 4/ źródła finansowania inwestycji ( środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy i inne źródła ),
  - 5/ organizację obsługi procesu inwestycyjnego.

3. Plan rzeczowo – finansowy inwestycji oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej ( kosztów budowy ) lokali z wyjątkiem lokali przeznaczonych na sprzedaż – określa uchwała Rady Nadzorczej.
4. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego następuje w terminie 6-ciu miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania, a dla lokali wybudowanych w celu ustanowienia odrębnej własności 3-cy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tych terminów roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

### § 122.

Podstawę ustalenia wysokości wymaganego wkładu dla lokalu nowo budowanego stanowią koszty zadania inwestycyjnego przypadające na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku.

### § 123.

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej ( kosztów budowy ) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa do lokalu dokonuje się w dwóch etapach:
  - 1/ wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
  - 2/ ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej ( kosztów budowy ) poszczególnych lokali dokonuje się w oparciu o regulamin, o którym mowa w § 121 ust.4 uwzględniający założenia organizacyjno – finansowe zatwierdzone zgodnie z § 121 przez Walne Zgromadzenie, zawierający:
  - 1/ określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
  - 2/ określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
  - 3/ określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi ( np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
  - 4/ określenie metody rozgraniczenia kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo – usługowych, jeżeli takie znajdują się w budynku mieszkalnym,
  - 5/ określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania ( np. wyposażenie kuchni, łazienki, rodzaj podłóg i itp.),
  - 6/ dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich funkcjonalno – użytkowych walorów ( atrakcyjność).
3.
  - 1/ W momencie rozpoczęcia realizacji inwestycji prawo wieczystego użytkowania gruntów dotyczące realizowanej inwestycji przekwalifikowane zostaje do inwestycji długoterminowych w prawa, podlega aktualizacji wyceny do poziomu cen rynkowych i obciąża przyszłych właścicieli w stosunku do udziałów określonych w akcie notarialnym.
  - 2/ Skutki aktualizacji stanowią w Spółdzielni pozostałe przychody operacyjne.



4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania ( nie dotyczy budynków w których lokale przeznaczone są do sprzedaży ).
5. Wstępne ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
6. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.

## § 124.

1. Postanowień § 123 nie stosuje się do inwestycji mieszkaniowych obejmujących lokale przeznaczone na sprzedaż.
2. Sprzedaż wybudowanych lokali następuje wg ceny określonej w umowie.
3. Prawo wieczystego użytkowania gruntów związane z realizowaną inwestycją na sprzedaż stanowi w Spółdzielni „towary”, których cena ustalona jest w oparciu o wartość rynkową.

## ***2. Zarządzanie nieruchomościami***

## § 125.

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24<sup>1</sup> lub art.26 ustawy.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24<sup>1</sup> lub art. 26 ustawy oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).
4. W przypadku wykonywania zarządu nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni, o którym mowa w art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t. j. Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z p. zm.) Zarząd Spółdzielni uprawniony jest do podejmowania wszelkich czynności związanych z wykonywaniem tego zarządu w tym do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w obrębie części wspólnej bez uzyskiwania zgody odrębnych właścicieli lokali. Właściciele lokali – członkowie Spółdzielni w ramach przysługujących im uprawnień do wpływu na zarządzanie nieruchomością mogą skarżyć w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym uchwałę Walnego Zgromadzenia dotyczącą podjęcia określonego zamierzenia budowlanego lub bezpośrednio na drodze postępowania sądowego. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni w ramach przysługujących im uprawnień do wpływu na zarządzanie nieruchomością mogą skarżyć uchwałę, o której wyżej mowa w trybie art.24 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

**§ 126.**

1. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w § 125 ust. 1, obejmują w szczególności i rozliczane są w następujący sposób:
  - 1/ koszty eksploatacji i utrzymania lokali oraz nieruchomości wspólnej w tym odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni - rozliczane są w stosunku do powierzchni lokali,
  - 2/ koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali i budynku - rozliczane są z podziałem na koszty stałe i koszty zmienne; koszty stałe rozliczane są w stosunku do powierzchni lokali, koszty zmienne ustalane są w oparciu o ilość zużytej energii cieplnej w jednostce rozliczeniowej (budynek) wyrażonej w GJ i cenę 1GJ oraz rozliczane na powierzchnię poszczególnych lokali w jednostce rozliczeniowej (m.kw.) i odczytaną w lokalu ilość punktów według wskazań podzielników kosztów w proporcjach określonych regulaminem rozliczania kosztów ciepła,
  - 3/ koszty dostawy ciepła do celów podgrzania wody (CW - ciepła woda) - rozliczane są w oparciu o wskazania wodomierzy ciepłej wody oraz koszty dostawy energii cieplnej do budynku,
  - 4/ koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków - rozliczane są w oparciu o wskazania wodomierzy zamontowanych w lokalach - przy uwzględnieniu wskazań wodomierza głównego w budynku; sposób rozliczenia różnicy pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy w lokalach określa Rada Nadzorcza,
  - 5/ koszty eksploatacji dźwigów - rozliczane się w stosunku do powierzchni poszczególnych lokali w budynku,
  - 6/ - skreśla się
  - 7/ koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni, koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię – rozliczane są w stosunku do powierzchni lokali.
2. Wyboru sposobu rozliczeń, o których mowa w ust.1 oraz szczegółowe zasady tych rozliczeń dokonuje Rada Nadzorcza w regulaminach.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do łącznej powierzchni wszystkich lokali w budynku bądź budynkach, stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
4. Składniki kosztów eksploatacji i utrzymania lokali oraz nieruchomości wspólnej szczegółowo określi regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali uchwalony przez Radę Nadzorczą.
5. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków Związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Pożytki z mienia Spółdzielni i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
6. Rada Nadzorcza może podjąć indywidualną uchwałę w sprawie obciążenia członka w przypadku konieczności zastępczego wykonania przez Spółdzielnię robót remontowych w lokalu mieszkalnym, do których wykonania zobowiązany był członek.

**§ 127.**

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a zaliczkowo pobranymi opłatami od użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego. Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzania ścieków, jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.  
Okres rozliczeniowy określa Rada Nadzorcza.
3. Rozliczenie, o którym mowa w ust.2, jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.

**§ 128.**

1. Okres rozliczeniowy dla celów c. o. obejmuje sezon grzewczy trwający od czerwca do maja następnego roku.
2. W okresie, o którym mowa w ust.1 pobierane są przedpłaty na pokrycie kosztów dostawy ciepła dla celów c.o., które po zakończeniu wyżej określonego okresu podlegają rozliczeniu.  
Różnice pomiędzy faktycznymi kosztami energii cieplnej dla celów c.o. a pobranymi przedpłatami są rozliczane indywidualnie z poszczególnymi użytkownikami lokali.  
Nadwyżka przychodów nad faktycznymi kosztami zakupu ciepła podlega zwrotowi na rzecz użytkowników lokali.  
Nadwyżkę faktycznych kosztów zakupu ciepła nad przychodami użytkownicy lokali obowiązani są uiścić na rachunek Spółdzielni w terminie przez nią wskazanym.
3. Rozliczenie, o którym mowa w ust.2, jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości po wykonaniu odczytów podzielników kosztów.

**§ 129.**

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości powinny zawierać w szczególności:

- 1/ określenie, że jednostką organizacyjną rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość,
- 2/ określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (lm<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych, udziały),
- 3/ różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokalne mieszkalne, lokale użytkowe),
- 4/ zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.

**§ 129a.**

1. Koszty zakupu ciepła dostarczanego do budynku, w którym znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe, zamieszkane lub użytkowane wynikają wyłącznie z faktur dostawcy ciepła.
2. Spółdzielnia jako wyłączny odbiorca ciepła dostarczanego do budynków wielolokalowych, których jest właścicielem lub zarządcą odpowiedzialna jest za rozliczanie na poszczególne lokale całkowitych kosztów zakupu.
3. Koszty zakupu, o których mowa w ust. 1, są pokrywane z opłat od użytkowników lokali. Wysokość opłat powinna być ustalana w taki sposób, aby zapewniała pokrycie ponoszonych przez Spółdzielnię wyłącznie kosztów zakupu ciepła.

**§ 130.**

1. Koszty zakupu ciepła rozlicza się w części dotyczącej:
  - 1/ ogrzewania, stosując metody wykorzystujące:
    - a/ dla lokali mieszkalnych i użytkowych:
      - wskazania ciepłomierzy,
      - wskazania urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów, niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych,
      - powierzchnię lub kubaturę tych lokali,
    - b/ dla wspólnych części budynku wielolokalowego użytkowanych powierzchnię lub kubaturę tych części odpowiednio w proporcji do powierzchni lub kubatury zajmowanych lokali;
  - 2/ przygotowania ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie przez instalację w budynku wielolokalowym, stosując metody wykorzystujące:
    - a/ wskazania wodomierzy ciepłej wody w lokalach,
    - b/ liczbę osób zamieszkałych stale w lokalu.
2. Rada Nadzorcza uchwalając wewnętrzny regulamin rozliczania kosztów, o których mowa w ust.1 dokonuje wyboru metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w tym budynku, tak aby wybrana metoda:
  - 1/ zapewniała:
    - a/ energooszczędne zachowania,
    - b/ zachowanie prawidłowych warunków eksploatacji budynku i lokali w zakresie temperatury i wentylacji, określonych w przepisach prawa budowlanego, lub
    - c/ ustalanie opłat za zakupione ciepło w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej;
  - 2/ w zależności od warunków technicznych budynków i lokali uwzględniała:
    - a/ ilość ciepła dostarczanego do lokalu z pionów grzewczych lub przenikania między lokalami oszacowanego w szczególności na podstawie rejestracji temperatury powietrza w lokalu, jeżeli jest to technicznie możliwe i ekonomicznie uzasadnione,
    - b/ współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikające z położenia lokalu w bryle budynku.
3. W przypadku stosowania w budynku wielolokalowym metody, o której mowa w ust. 1, wykorzystującej wskazania urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów, niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, regulamin rozliczeń powinien dopuszczać możliwość zamiennego rozliczania opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych lub użytkowych na podstawie ich powierzchni lub kubatury oraz określać warunki stosowania zamiennego rozliczania.

4. Spółdzielnia wprowadza wybraną metodę, o której mowa w ust.1, w formie wewnętrznego regulaminu rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie poprzez instalację w budynku. Regulamin rozliczeń podaje się do wiadomości użytkownikom lokali w terminie 14 dni od dnia jego wprowadzenia do stosowania.

### § 131.

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków powinny określać w szczególności:

- 1/ zasady rozliczania zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków,
- 2/ zasady rozliczania różnicy w zużyciu wody pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych,
- 3/ zasady ustalania odpłatności za zużytą wodę,
- 4/ zasady eksploatacji wodomierzy,
- 5/ zasady ustalania opłat za użytkowanie pralni,
- 6/ zasady rozliczeń w przypadku braku możliwości dokonania odczytu wodomierzy lub ich uszkodzenia.

### § 132.

1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości konserwacji, napraw i wymian wewnątrz lokalu w zakresie:
  - 1/ podłóg, tynków i okładzin ściennych,
  - 2/ drzwi wewnętrznych i zewnętrznych w lokalu mieszkalnym lub użytkowym,
  - 3/ instalacji i urządzeń techniczno – sanitarnych i wodociągowych w lokalu do zaworu przy wodomierzu,
  - 4/ przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych (w tym niezwłocznego usuwania ich niedrożności),
  - 5/ powłok malarskich i tapet oraz naprawy ścian i sufitów,
  - 6/ wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w tym ich zabezpieczenia przed korozją,
  - 7/ instalacji elektrycznej w lokalu (wraz z wymianą osprzętu) - do tablicy zabezpieczeń,
  - 8/ - skreśla się
  - 9/ - skreśla się
2. Naprawy i wymiany określone w ust. 1 obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu.
3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkownika lokalu lub osób z nim zamieszkałych, obciąża osobę, której przysługuje prawo do tego lokalu.
4. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz szczegółowe zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### § 132a.

1. Wszelkie inne przedsięwzięcia niż określone w § 121 stanowią remonty za wyjątkiem prac o charakterze eksploatacyjnym.

2. Spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki dotyczące napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w §132, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

### § 133.

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych . Wysokość odpisu na fundusz ustala Rada Nadzorcza tak, aby wpływy z odpisu zapewniały sfinansowanie prac remontowych.
2. Odpis na fundusz remontowy obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. 1/ Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych jest funduszem celowym w rozumieniu art.16 ust.1 pkt.9 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, przeznaczonym na finansowanie remontów budynków mieszkalnych, w których znajdują się lokale o statusie spółdzielczych praw do lokalu i odrębnej własności oraz lokali użytkowych o statusie spółdzielczych praw własnościowych i lokali użytkowych oddanych w najem.
- 2/ W strukturę funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych włączone są fundusze remontowe (celowe):
  - a. fundusz remontowy robót termomodernizacyjnych,
  - b. fundusz remontowy instalacji wewnętrznych budynków (gazowych, c.o., elektrycznych),
  - c. - skreśla się
4. Fundusze, o których mowa w ust.3pkt.2 lit.a – c funkcjonują jako podfundusze celowe posiadające odpowiednie do ich rodzaju przeznaczenie, odrębne wysokości odpisu na ich tworzenie i okresy , na które są tworzone.
5. Spółdzielnia może zaciągać kredyty (pożyczki) na sfinansowanie robót remontowych. Kredyt (pożyczka) podlega spłacie przez użytkowników lokali w postaci podwyższonego odpisu na fundusz remontowy.
6. Rozliczenie funduszu remontów z byłym członkiem następuje w przypadku powstania wspólnoty mieszkaniowej w danej nieruchomości (art.24<sup>1</sup> ust.1 i art.26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). W takim przypadku właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym nieruchomości.
7. Spółdzielnia ma obowiązek dokonania rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego w danej nieruchomości na dzień powstania wspólnoty mieszkaniowej i ustalenia rezerwy funduszu, która przypada do zwrotu właścicielom po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym powstała taka wspólnota, niedoboru funduszu, który właściciele lokali winni uzupełnić w terminie 14 dni od dnia otrzymania rozliczenia.
8. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy ogólnego przeznaczenia .
  - 1/ Źródłem tworzenia tego funduszu są :
    - a/ środki zgromadzone na funduszu remontowym na dzień 1 stycznia 2001 roku,
    - b/ odpis w ciężar kosztów eksploatacji poszczególnych nieruchomości w wysokości określonej przez Radę Nadzorczą,
    - c/ środki z podziału nadwyżki bilansowej w wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie.

- 2/ Środki tego funduszu przeznaczone są przede wszystkim na wsparcie finansowe indywidualnych funduszy remontowych poszczególnych nieruchomości, a w szczególności na roboty termomodernizacyjne, usuwanie wad technologicznych budynków zrealizowanych w systemie szczecińskim oraz OWT, na remonty mienia ogólnego, jak drogi, chodniki, parkingi.

### **§ 134.**

1. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego. Ewidencje i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
2. Finansowanie remontów jest realizowane w ramach funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych - według planów rzeczowo-finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą na poszczególne nieruchomości.
3. Plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu na poszczególnych budynkach - przy uwzględnieniu ewidencji wpływów i wydatków prowadzonej przez Spółdzielnię od roku 2001.  
Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są różnicowane w poszczególnych nieruchomościach w zależności od wielkości i zakresu potrzeb wykonania robót remontowych.
4. Gospodarka remontowa poszczególnych nieruchomości powinna być co do zasady samowystarczalna.
5. W przypadku niedoboru funduszu remontowego nieruchomości dopuszcza się możliwość przejściowego finansowania niedoboru z funduszu remontowego innych nieruchomości o dodatnim stanie tego funduszu bądź z funduszu ogólnego Spółdzielni.  
Okres przejściowego finansowania niedoboru funduszu i termin osiągnięcia samofinansowania funduszu remontowego nieruchomości określa Rada Nadzorcza Spółdzielni

## **XIII. Opłaty za używanie lokali**

### **§ 135.**

1. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w § 125 ust.1 są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz pożytkami i innymi przychodami z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.
2. Opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie:
  - 1/ kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz części wspólnych i zakupu mediów określonych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą,
  - 2/ zasad rozliczania kosztów wymienionych w pkt.1 określonych przez Radę Nadzorczą.

3. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

### § 136.

1. Za używanie lokali członkowie Spółdzielni i właściciele lokali niebędącymi członkami, wnoszą na zasadach określonych w dalszych postanowieniach Statutu opłaty na pokrycie przypadających na te lokale kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Koszty te obejmują wydatki związane z utrzymaniem lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, odpis na fundusz na remonty, zobowiązania Spółdzielni z innych tytułów, koszty Zarządu, wydatki związane z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.

Do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi zalicza się także koszty eksploatacji urządzeń technicznych stanowiących mienie wspólne jak dźwigi osobowe i węzły cieplne oraz wyposażenie techniczne stanowiące wyposażenie lokali ( domofony i wodomierze).

Członkowie uczestniczą także w spłacie kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokali bądź kredytu zaciągniętego na sfinansowanie robót remontowych wraz z odsetkami.

2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także pokrywaniu kosztów dostawy wody, centralnego ogrzewania, podgrzewania wody, odprowadzania ścieków oraz dostawy innych usług komunalnych ( wywóz nieczystości ) przez uiszczanie comiesięcznych opłat.
3. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów dostawy wody, centralnego ogrzewania, podgrzewania wody, odprowadzania ścieków oraz dostawy innych usług komunalnych ( wywóz nieczystości ) przez uiszczanie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.
4. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów dostawy wody, centralnego ogrzewania, podgrzewania wody, odprowadzania ścieków oraz dostawy innych usług komunalnych ( wywóz nieczystości ) przez uiszczanie comiesięcznych opłat.



Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach za używanie lokali związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlach.

5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także kosztów dostawy wody, centralnego ogrzewania, podgrzewania wody, odprowadzania ścieków oraz dostawy innych usług komunalnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Właściciele lokali niebędący członkami nie korzystają z pożytków o których mowa w art.5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalane według zasad określonych w umowach najmu. Najemca obowiązany jest także do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów dostawy wody, centralnego ogrzewania, podgrzewania wody, odprowadzania ścieków oraz dostawy innych usług komunalnych.
7. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego wnoszą odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu oraz opłaty niezależne od Spółdzielni na sfinansowanie dostawy do lokalu energii cieplnej, wody, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami komunalnymi.
8. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której lokale te służą.
9. Przez zobowiązania z innych tytułów, o których mowa w postanowieniach Statutu, rozumie się w szczególności:
  - 1/ spłatę wszelkich należności wynikających z uzyskanych przez Spółdzielnię kredytów termomodernizacyjnych,
  - 2/ niezrefundowane koszty związane z określeniem odrębnych nieruchomości ( koszty podziału, scalenia, wydzielenia ) oraz koszty związane z określeniem przedmiotu odrębnej własności lokali i ich oznaczeniem ( pomiary terenu , lokali, piwnic itd.),
  - 3/ mogące wystąpić odsetki ustawowe i podatkowe albo zobowiązania budżetowe,
  - 4/ poniesione nakłady remontowe nie spłacone jednorazowo przez członków lub najemców lokali.
10. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeśli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalania obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

### § 137.

Opłaty, o których mowa w § 136 mogą być wykorzystywane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.

**§ 138.**

1. Opłaty, o których mowa w § 136 wnosi się co miesiąc z góry do 15 każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić osoby, o których mowa w § 136 ust.1-5 na co najmniej trzy miesiące przed terminem wnoszenia opłat.  
Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. W przypadku zmiany opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 136 ust.1 do 5 co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
4. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.  
W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
5. Od niewpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie w spełnieniu przez dłużnika świadczenia pieniężnego. Zarząd na wniosek osoby zobowiązanej do opłat może zwolnić tą osobę w całości lub części od uiszczania odsetek w szczególnie uzasadnionych przypadkach.
6. Członek lub właściciel lokalu niebędący członkiem nie może samowolnie potrącać z miesięcznych opłat za używanie lokalu należności przysługujących mu od Spółdzielni.
7. Wszelkie bieżące wpłaty, w przypadku istnienia wymagalnych należności w opłatach tego samego rodzaju są zaliczane w następującej kolejności:
  - 1/ odsetki za zwłokę w opłatach,
  - 2/ koszty postępowań sądowych i egzekucyjnych,
  - 3/ opłaty zaległe,
  - 4/ opłaty bieżące.
8. Za terminowe uiszczanie opłat za używanie lokali solidarnie z członkami Spółdzielni odpowiadają osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność osób, o których wyżej mowa ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

***1. Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia mieszkań.*****§ 139.**

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

2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno — użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1 nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.

## ***2. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.***

### **§ 140.**

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
2. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

## **XIV. Przepisy przejściowe i końcowe.**

### **§ 141.**

skreśla się

### **§ 142.**

skreśla się

### **§ 143.**

1. Do czasu uiszczenia na rzecz Spółdzielni przez zobowiązane osoby całości kwot z tytułu uzupełnienia wkładów w związku z wykonaną modernizacją budynków przed 31.07.2007r. zachowują moc dotychczas obowiązujące zasady w tym zakresie.
2. W przypadku wykonania modernizacji budynku, w którym członkowi Spółdzielni przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, członek Spółdzielni obowiązany jest uzupełnić wkład mieszkaniowy.

3. W przypadku wykonania modernizacji budynku, w którym członkowi Spółdzielni, bądź osobie nie będącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, członek Spółdzielni bądź osoba uprawniona do lokalu, obowiązani są uzupełnić wkład budowlany.
4. Zarząd Spółdzielni może utrzymać w mocy, wydane w oparciu o przepisy dotychczasowego Statutu, decyzje w sprawie ratalnej spłaty kwot uzupełnienia wkładów - dla członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
5. W przypadku zbywania prawa do lokalu przypadająca do uiszczenia kwota uzupełnienia wkładu budowlanego staje się natychmiast wymagalna i podlega spłacie w całości przez osobę zbywającą to prawo.

#### § 144.

Modernizacja budynków realizowana jest i finansowana w ramach środków funduszu remontowego.

#### § 145.

**skreśla się**

#### § 146.

Zmiany niniejszego Statutu wchodzi w życie z dniem zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

ZASTĘPCA PREZESA

*Ryszard Musiałowicz*

PREZES

*Adam Laszczyk*

Spółdzielnia Mieszkaniowa  
im. J. Słowackiego  
97-300 Piotrków Trybunalski  
ul. J. Słowackiego 180, tel. 44/646 78 50  
NIP 7710008032 REG 000865007