

---

# S T A T U T

## SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

### „O Ś W I E C E N I A”

### W KRAKOWIE

**Spis treści:**

<b>I. PODSTAWA PRAWNA I TERMINOLOGIA.</b> .....	str.2
<b>II. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI.</b> .....	str.3
<b>III. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI.</b> .....	str.4
1. Członkostwo w Spółdzielni osób, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu oraz roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i ekspektatywy. ....	str.4
2. Członkostwo właścicieli. ....	str.6
3. Rejestr członków. ....	str.7
4. Ustanie członkostwa. ....	str.8
5. Prawa członków. ....	str.9
6. Obowiązki członków. ....	str.11
<b>IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.</b> .....	str.12
<b>V. ORGANY SPÓŁDZIELNI.</b> .....	str.13
1. Walne Zgromadzenie. ....	str.13
2. Rada Nadzorcza. ....	str.18
3. Zarząd. ....	str.21
4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu. ....	str.24
5. Rady Mieszkańców Nieruchomości. ....	str.25
<b>VI. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI.</b> .....	str.26
1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. ....	str.27
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego. ....	str.32
3. Prawo odrębnej własności lokalu. ....	str.35
4. Najem lokali i dzierżawa gruntów. ....	str.38
<b>VII. ZAMIANA LOKALI.</b> .....	str.39
<b>VIII. ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW.</b> .....	str.39
<b>IX. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI.</b> .....	str.41
<b>X. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.</b> .....	str.41
1. Zasady ogólne. ....	str.41
2. Mienie Spółdzielni. ....	str.42
3. Inwestycje mieszkaniowe. ....	str.43
4. Zarządzanie nieruchomościami. ....	str.43
5. Działalność społeczna. ....	str.47
<b>XI. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.</b> .....	str.47

## I. PODSTAWA PRAWNA I TERMINOLOGIA.

### §1

Treść niniejszego statutu, zwanego dalej Statutem, uwzględnia zasady wynikające z przepisów bezpośrednio regulujących zagadnienia spółdzielczości mieszkaniowej oraz uregulowania zawarte w innych ustawach mające zastosowanie w działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświecenia” w Krakowie, a w szczególności w:

- 1) Ustawie z dnia 23.04.1964 r. **Kodeks cywilny** (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r. poz. 459 z późn. zm.)
- 2) Ustawie z dnia 16.09.1982 r. **Prawo spółdzielcze** (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r. poz. 1560 z późn. zm.);
- 3) ustawie z dnia 15.12.2000 r. **o spółdzielniach mieszkaniowych** (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 845);
- 4) Ustawie z dnia 24.06.1994 r. **o własności lokali** (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 716);
- 5) Ustawie z dnia 07.07.1994 r. **Prawo budowlane** (tekst jedn. Dz. U. 2017 r. poz. 1332 z późn. zm.);
- 6) Ustawie z dnia 29.09.1994 r. **o rachunkowości** (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 395);
- 7) Ustawie z dnia 21.08.1997 r. **o gospodarce nieruchomościami** (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 121);
- 8) Ustawie z dnia 21.06.2001 r. **o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego** (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.);
- 9) Innych obowiązujących ustaw.

### §2

Ilekroć w niniejszym statucie jest mowa o:

- 1) **Nieruchomości** – należy przez to rozumieć część powierzchni ziemskiej stanowiącej odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności;
- 2) **Lokalu** – należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku posiadający izbę lub zespół izb przeznaczony na stały pobyt ludzi i służący do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal o innym przeznaczeniu niż cele mieszkalne;
- 3) **Członku** – należy przez to rozumieć osobę posiadającą członkostwo w Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświecenia”;
- 4) **Właścicielu lokalu** – należy przez to rozumieć osobę, której przysługuje prawo własności lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r. poz. 1892 z późn. zm.);
- 5) **Dysponencie lokalu** – należy przez to rozumieć właściciela lokalu lub osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu;
- 6) **Mieniu Spółdzielni** – należy przez to rozumieć majątek Spółdzielni w postaci środków trwałych tj. lokali użytkowych, lokali biurowych, lokali magazynowych, lokali warsztatów, budynków przepompowni, garaży gospodarczych – zlokalizowanych w nieruchomościach mieszkalnych lub w samodzielnych obiektach budowlanych

oraz tzw. nieruchomości gruntowe niezabudowane ujęte w rejestrze mienia, o który mowa w § 107 Statutu;

- 7) **Wartości rynkowej lokalu** – należy przez to rozumieć wartość określoną na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 8) **Udziały w nieruchomości** – należy przez to rozumieć udział lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiadający stosunkowi powierzchni użytkowej tego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi;
- 9) **Powierzchni użytkowej lokalu** - należy przez to rozumieć powierzchnię przeznaczoną wyłącznie do zamieszkiwania lub w przypadku lokali użytkowych do prowadzenia określonej działalności tj. powierzchnię kuchni, pokoi mieszkalnych, przedpokoju, łazienki, ubikacji lub w przypadku lokali użytkowych powierzchnię w której prowadzi się określoną działalność wraz z pomieszczeniami magazynowymi, sanitariatami, korytarzami wewnętrznymi itp;
- 10) **Powierzchni przynależnej lokalu** – należy przez to rozumieć powierzchnię balkonów zewnętrznych, loggi, antresol, piwnic, schowków itp. przypisanych danemu dysponentowi lokalu w rejestrze Spółdzielni jako powierzchnia przynależna - przeznaczona do jego wyłącznego użytkowania;
- 11) **Remonty** - należy przez to rozumieć wykonywanie w **istniejącym obiekcie** (środku trwałym) robót polegających na odtworzeniu jego wartości użytkowej, nie stanowiących jednocześnie bieżącej eksploatacji i konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów innych niż użyto w stanie pierwotnym, jednak bez uwzględnienia instalacji przyłączy (np. odbiorniki ciepła, wody, urządzenia pomiarowe itd.);
- 12) **Inwestycji** – należy przez to rozumieć wykonanie **nowego obiektu budowlanego** a także odbudowie, rozbudowie czy nadbudowie istniejącego obiektu budowlanego.

## II. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI.

### §3

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym.
2. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

### §4

1. Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „Oświecenia” w Krakowie i zwana jest dalej Spółdzielnią.
2. Spółdzielnia działa na podstawie obowiązujących przepisów prawa oraz postanowień niniejszego Statutu.

### §5

1. Siedzibą Spółdzielni jest Kraków.
2. Teren działania Spółdzielni obejmuje województwo małopolskie.

### §6

Celem działalności Spółdzielni jest w szczególności efektywna gospodarka posiadanym mieniem mieszkalnym i niemieszkalnym jak również zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków Spółdzielni oraz ich rodzin, przez

dostarczanie samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

#### §7

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 wykonywane na zlecenie;
- 6) działalność społeczna.

#### §8

Przedmiot działalności Spółdzielni, o którym mowa w § 7, Spółdzielnia realizuje poprzez:

- 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni;
- 2) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni nabytą na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
- 3) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie stosownej umowy;
- 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych;
- 5) prowadzenie działalności społecznej.

### **III. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI.**

- 1. Członkostwo w Spółdzielni osób, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu oraz roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i ekspektatywy.**

#### §9

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

## §10

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) nabycia ekspektatywy własności;
  - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
  - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
  - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 tej ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. 6;
  - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 tej ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 1, z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.
3. Jeżeli okoliczności określone w ust. 1 i 2 zaistniały przed dniem 09.09.2017 r. osoba nie będąca członkiem nabywa członkostwo z tym dniem.
4. W przypadkach określonych w § 9 ust. 1- 3 Zarząd Spółdzielni, na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków, stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
5. Członek Spółdzielni jest zobowiązany poinformować Spółdzielnię w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności określonych w § 9 ust. 1-3 oraz § 10 ust. 1.
6. Członek spółdzielni nabywa prawa członkowskie w zakresie opłat związanych z utrzymaniem lokalu od następnego miesiąca po poinformowaniu Spółdzielni, o którym mowa w ust. 5.
7. Osoba, o której mowa w § 9 ust. 1-3, jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności tam wskazanych do złożenia w formie pisemnej albo przesłania za pośrednictwem poczty elektronicznej kwestionariusza osobowego zawierającego następujące jej dane:
  - 1) imiona i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej nazwę (firmę), siedzibę oraz adres;
  - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
  - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w pkt. 1;
  - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
  - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w punkcie 2;
  - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres poczty e-mail;
  - 7) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.

8. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 7 członek Spółdzielni jest zobowiązany poinformować Spółdzielnię w terminie 7 dni od zaistnienia tych zmian. W przypadku niepoinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.
9. Powyższe ustępy stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17<sup>19</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
10. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy, o nabyciu członkostwa w Spółdzielni w terminie nie przekraczającym 2 miesięcy, na wskazany przez nią adres.
11. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych 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. Osoba wybrana jest członkiem Spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze.
12. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 11 i pozostają członkami Spółdzielni.

## **2. Członkostwo właścicieli.**

### §11

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
4. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osób, o których mowa w ust. 1, jest złożenie deklaracji w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę, siedzibę oraz adres, ilość zadeklarowanych udziałów oraz dane dotyczące wkładów.
5. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osób, o których mowa w ust. 1, jest złożenie deklaracji.
6. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
7. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego:
  - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę (firmę);
  - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;

- 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji;
- 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
- 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w pkt. 2;
- 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email;
- 7) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w pkt. 1.
8. W formie pisemnej deklaruje się także, w terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności, wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku niepoinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
9. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu Spółdzielni lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
10. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta na posiedzeniu przez Zarząd w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia deklaracji.
11. O treści uchwały o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni oraz o treści uchwały odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 14 dni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie. Zawiadomienie powinno zawierać informację o trybie odwołania się od tej decyzji do Rady Nadzorczej.
12. Od podjętej przez Zarząd uchwały zainteresowanemu przysługuje prawo odwołania się w trybie określonym w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, zgodnie z § 19 Statutu.
13. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku 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 te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.
14. Jeżeli prawo, o którym mowa w ust. 13, zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część z nich są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru, o którym tam mowa i pozostają członkami Spółdzielni.

### **3. Rejestr członków.**

#### **§12**

1. Zarząd Spółdzielni lub osoba przez niego upoważniona prowadzi rejestr członków, zawierający:
  - 1) ich imiona i nazwiska, numery PESEL, datę urodzenia, imiona rodziców oraz miejsce zamieszkania;
  - 2) w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – ich nazwę (firmę) i siedzibę oraz numer KRS;
  - 3) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
  - 4) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących w lokalu, o którym mowa w punkcie 3;

- 5) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w pkt. 1-2;
  - 6) liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów;
  - 7) wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych;
  - 8) informacje o zaległościach z tytułu opłat członków;
  - 9) zmiany danych, o których mowa w niniejszym ustępie;
  - 10) datę przyjęcia w poczet członków lub nabycia członkostwa;
  - 11) datę wypowiedzenia i ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka Spółdzielni ma prawo wglądu do rejestru, po wskazaniu swojego interesu prawnego.

#### **4. Ustanie członkostwa.**

##### **§13**

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka będącego założycielem albo właścicielem;
- 2) śmierci osoby fizycznej lub ustania osoby prawnej;
- 3) zaistnienia okoliczności o których mowa w § 16;
- 4) likwidacji Spółdzielni.

##### **§14**

1. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu może w każdym czasie wystąpić z niej za wypowiedzeniem.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu. Na wniosek członka Spółdzielni termin wypowiedzenia może być skrócony przez Zarząd do jednego dnia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Członek może cofnąć wypowiedzenie przed jego rozpatrzeniem przez Zarząd Spółdzielni.

##### **§15**

1. Członka zmarłego skreśla Zarząd Spółdzielni z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpił zgon.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla Zarząd z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
3. W przypadkach określonych w ust. 1 i 2 Zarząd stwierdza wymienione okoliczności na posiedzeniu i dokonuje wpisu w rejestrze członków.

##### **§16**

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
  - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
  - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w § 8 ust. 4.



2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku gdy większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie dużej nieruchomości, obliczona według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, podejmie uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednie przepisy tej ustawy, zgodnie z zapisami § 82 Statutu.
3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości, zgodnie z zapisami § 83 Statutu.
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.
5. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 09.09.2017 r. nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.
6. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1- 5 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
7. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy, o ustaniu członkostwa w terminie 2 miesiące, na wskazany przez nią adres. Zawiadomienie powinno zawierać informację o trybie odwołania się od tej decyzji.
8. Od podjętej przez Zarząd uchwały członkowi przysługuje prawo odwołania się w trybie postępowania wewnątrzspółdzielczego.

## **5. Prawa członków.**

### **§17**

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje :
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 35 Statutu;
  - 2) prawo zgłaszania organom Spółdzielni wniosków w sprawach związanych z jej działalnością i żądania ich rozpatrzenia;
  - 3) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia;
  - 4) prawo żądania w trybie określonym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia;

- 5) prawo żądania w trybie określonym w Statucie zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia;
  - 6) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi;
  - 7) prawo nieodpłatnego otrzymania odpisu Statutu i regulaminów utworzonych na jego podstawie;
  - 8) prawo przeglądania rejestru członków;
  - 9) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej z powodu ich niezgodności z przepisami prawa i Statutu;
  - 10) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni;
  - 11) prawo do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności;
  - 12) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni;
  - 13) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni;
  - 14) prawo żądania zawarcia umowy:
    - a) przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
    - b) przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu;
    - c) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, lub miejsca postojowego;
  - 15) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w tym w częściach przypadających na jego lokal, z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów. Kalkulacja winna być wykonana w oparciu o konta księgowe analityczne. Wzory arkuszy kalkulacyjnych zatwierdza w formie uchwały Rada Nadzorcza;
  - 16) korzystanie z innych praw określonych w Statucie.
2. 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 interesami Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być uzasadniona i 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 7 dni od dnia potwierdzonego doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
3. Statut Spółdzielni mieszkaniowej, regulaminy, tworzone na podstawie Statutu, uchwały organów Spółdzielni a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego badającego sprawozdanie, Spółdzielnia udostępnia Członkom na jej stronie internetowej w nieprzekraczalnym terminie 7 dni od ich uchwalenia,
4. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust.1 pkt. 6 pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.

## 6. Obowiązki członków.

### §18

Członek obowiązany jest:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni;
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba, że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka;
- 3) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań wobec Spółdzielni z innych tytułów;
- 4) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej. W przypadku nie zawiadomienia Spółdzielni o zmianie adresu, pismo przesłane pod wskazany adres uważa się za doręczone. Również uważa się za doręczone pismo polecone przesłane pocztą i nie odebrane przez adresata mimo pozostawienia awiza;
- 5) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię. Straty wynikające z niewłaściwej eksploatacji lub celowego niszczenia obiektów, pomieszczeń i urządzeń nieruchomości wspólnych lub mienia Spółdzielni jest zobowiązany pokrywać osobiście członek Spółdzielni;
- 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu;
- 7) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale);
- 8) przestrzegać regulaminu porządku domowego;
- 9) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jej zabezpieczenie, uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych;
- 10) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniu szkody;
- 11) udostępnić lokal, po uprzednim powiadomieniu w obwieszczeniu na tablicach ogłoszeń budynku lub na piśmie - w celu:
  - a) dokonania okresowego przeglądu, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania;
  - b) wykonania koniecznych robót związanych z obciążającym Spółdzielnię remontem lub przebudową budynku lub lokalu;
  - c) kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń;
- 12) udostępnić lokal po uprzednim powiadomieniu (na piśmie) w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego, lub dokonania inwentaryzacji lokalu;
- 13) jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i na koszt Spółdzielni, w uzgodnionym terminie - ściśle oznaczonym i podanym do wiadomości zainteresowanych, przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu,. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy;
- 14) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni.

#### IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.

##### §19

1. Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w trybie postępowania wewnątrzspółdzielczego w terminie 14 dni od dnia jego rozpoczęcia. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze rozpoczyna się w dniu osobistego dostarczenia przez pracownika Spółdzielni lub publicznego operatora pocztowego - za pokwitowaniem, podjętej uchwały Zarządu lub, w przypadku nie odebrania przesyłki przez adresata, w dniu zwrotu przesyłki do Spółdzielni po wystawieniu drugiego awiza, zgodnie z aktualnym adresem zamieszkania adresata lub aktualnym adresem podanym przez niego do korespondencji.
2. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednak przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
3. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

##### §20

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, podlegające rozpatrzeniu w drodze uchwały Zarządu, powinny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca od dnia ich złożenia, a jeśli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie,
2. W razie odmownego załatwienia wniosku, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Jeżeli członek nie złoży odwołania w terminie określonym w § 19 ust. 1 Statutu, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 6 tygodni od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.
4. Członek ma prawo uczestniczyć w tej części posiedzenia Rady Nadzorczej, na której jest rozpatrywane jego odwołanie.

##### §21

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie określonym w § 19 ust. 1 Statutu. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone, co najmniej 30 dni przed terminem Zgromadzenia. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony co najmniej na 14 dni przed terminem, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, pod wskazany przez niego adres.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
3. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

## V. ORGANY SPÓŁDZIELNI.

### §22

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie;
  - 2) Rada Nadzorcza;
  - 3) Zarząd;
  - 4) Rady Mieszkańców Nieruchomości.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 2 – 3, dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym. Wybory do organu Spółdzielni, o którym mowa w ust. 1 pkt. 4 dokonywane są w głosowaniu jawnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka tego organu następuje również w głosowaniu jawnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni oraz przy obliczaniu głosów przy wyborach, uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał lub stanowisk (dot. Rad Nieruchomości) przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie, zatwierdzone mocą uchwały przez Walne Zgromadzenie lub Radę Nadzorczą, zgodnie z zapisami Statutu.

### 1. Walne Zgromadzenie.

### §23

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie SM „Oświecenia” w Krakowie nie ulega podziałowi na części w rozumieniu art. 8<sup>3</sup> ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### §24

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów prawnych lub przedstawicieli ustawowych.
3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
4. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone pod rygorem nieważności na piśmie i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
5. 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.
6. Każdy członek i pełnomocnik członka ma na Walnym Zgromadzeniu jeden głos.
7. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, a także inni zaproszeni goście.

## §25

1. Zarząd zwołuje w sposób skuteczny Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku, w nieprzekraczalnym terminie 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.  
Rada Nadzorcza, w przypadku nie zwołania przez Zarząd Walnego Zgromadzenia w ustawowym terminie, może zawiesić w obowiązkach Prezesa Zarządu do czasu skutecznego zwołania Walnego Zgromadzenia.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej;
  - 2) przynajmniej trzech Rad Mieszkańców Nieruchomości reprezentujących co najmniej 1/10 członków;
  - 3) przynajmniej jednej dziesiątej członków.Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie, z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je obowiązkowo Rada Nadzorcza, a jeśli to nie nastąpi związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
5. Zarząd, Rada Nadzorcza, Rady Mieszkańców Nieruchomości i Członkowie mają prawo zgłaszania projektów uchwał i żądanie zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia wykładane w siedzibie Spółdzielni i publikowane na stronie internetowej Spółdzielni.
6. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 5, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi zawierać czytelny podpis wnioskodawcy, być poparty przez co najmniej 10 członków oraz powinien zawierać pisemne uzasadnienie. Poparcie projektów uchwał i żądań, o których mowa w ust. 5 powinno zawierać następujące dane członków: czytelne imię i nazwisko członków, adres zamieszkania, numer członkowski oraz własnoręczny podpis.
7. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
8. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu zgłoszonych projektów uchwał i poprawek.
9. W przypadku, gdy Zarząd uzna, że zgłoszone przez inne organy Spółdzielni lub członków uchwały i poprawki naruszają obowiązujący porządek prawny, są sprzeczne z dobrymi obyczajami, godzą w interes Spółdzielni lub mają na celu pokrzywdzenie jej członka, to do projektu uchwały lub jej poprawki dołącza stosowną opinię prawną, przygotowaną przez prawników Spółdzielni. Opinia prawna nie może być podstawą do nie przedłożenia projektu uchwały i poprawki do projektu uchwały wraz z opinią na Walnym Zgromadzeniu.

## §26

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się na piśmie wszystkich członków, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest

zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie doręcza się wszystkim członkom Spółdzielni za pokwitowaniem odbioru lub przez komisyjne, protokolarne umieszczenie zawiadomień w indywidualnych pocztowych skrzynkach odbiorczych członków lub listem poleconym. Ponadto zawiadomienie powinno zostać umieszczone na drzwiach wejściowych do klatek schodowych, tablicach ogłoszeń i na stronie internetowej Spółdzielni.

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.

#### §27

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków.
2. Walne Zgromadzenie może zmienić kolejność rozpatrywania spraw, a także zdecydować o nie rozpatrywaniu poszczególnych spraw lub odroczyć poszczególne sprawy z porządku obrad do następnego posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana jest wymagana:
  - 1) 2/3 głosów obecnych członków – dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni;
  - 2) 2/3 głosów obecnych członków – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członków Zarządu i członków Rady Nadzorczej, którzy nie uzyskali absolutorium;
  - 3) 2/3 głosów obecnych członków – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia spółdzielni;
  - 4) 3/4 głosów obecnych członków – dla podjęcia uchwały w sprawie zbycia nieruchomości;
  - 5) 3/4 głosów obecnych członków – dla podjęcia uchwały o uruchomieniu inwestycji budowy nowych obiektów mieszkaniowych, obciążających w jakikolwiek sposób majątek Spółdzielni;
  - 6) 3/4 głosów, co najmniej połowy ogólnej liczby członków uprawnionych do głosowania, dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni.
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania z tych organów, o których mowa w § 27 ust.4. pkt.2. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

#### §28

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez Radę Nadzorczą członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić w skład prezydium Walnego Zgromadzenia.

#### §29

Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin kontynuacji przerwanych

posiedzenia – Zarząd jest zobowiązany do zwołania kontynuacji przerwanej Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad w trybie określonym w § 26, o ile przerwa w obradach nie jest krótsza niż 21 dni.

### §30

Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje:

- 1) po wyczerpaniu porządku obrad;
- 2) gdy Walne Zgromadzenie podejmuje uchwałę o zakończeniu obrad, mimo nie wyczerpania porządku obrad.

### §31

1. Po zakończeniu Walnego Zgromadzenia prezydium obowiązane jest sporządzić w terminie 7 dni protokół Walnego Zgromadzenia, z wyszczególnieniem uchwał podjętych na zgromadzeniu oraz stwierdzeniem ważności uchwał, stosownie do § 27 Statutu.
2. Protokół Walnego Zgromadzenia podpisuje co najmniej przewodniczący oraz sekretarz zebrania. Protokół powinien być zaparafowany na każdej stronie.
3. Członkowie mają prawo przeglądania protokołów obrad, otrzymania kopii protokołu oraz zapoznania się z nim na stronie internetowej Spółdzielni.
4. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni, przez co najmniej 40 lat.

### §32

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. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, członków reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia przysługuje wyłącznie członkowi, którego uchwała dotyczy.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

### §33

#### **1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:**

- 1) uchwalanie zmian Statutu;
- 2) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społecznej;
- 3) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych z działalności Zarządu, rocznych sprawozdań finansowych Spółdzielni,



- oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rad Mieszkańców Nieruchomości, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach;
- 4) udzielanie absolutorium członkom Zarządu;
  - 5) odwoływanie członków Zarządu w przypadku nie uzyskania absolutorium;
  - 6) udzielanie absolutorium członkom Rady Nadzorczej. Udzielanie absolutorium jest obligatoryjne na każdym corocznym zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu zwołanym w celach sprawozdawczych, w wykonaniu obowiązków wynikających z ustawy i Statutu (art. 39 § 1 Prawa spółdzielczego, art. 83 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 25 ust. 1 Statutu);
  - 7) odwoływanie członków Rady Nadzorczej w przypadku nie uzyskania absolutorium;
  - 8) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
  - 9) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat;
  - 10) podejmowanie uchwał w sprawie podziału lub łączenia nieruchomości;
  - 11) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia lub zbycia nieruchomości, lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;
  - 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych lub społecznych oraz występowania z nich;
  - 13) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągać do następnego obligatoryjnego Walnego Zgromadzenia;
  - 14) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni;
  - 15) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej;
  - 16) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie;
  - 17) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej;
  - 18) wybór delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona;
  - 19) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia;
  - 20) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej;
  - 21) uchwalanie regulaminu Rad Mieszkańców Nieruchomości;
  - 22) uchwalanie regulaminu konkursu na członków Zarządu;
  - 23) podejmowanie decyzji w sprawach budowy nowych budynków mieszkaniowych i użytkowych.
2. Walne Zgromadzenie jest upoważnione do rozpatrywania i podejmowania uchwał w każdej sprawie dot. działalności Spółdzielni wniesionej w ustawowym trybie do porządku Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenie nie może jednak przejmować kompetencyjnych uprawnień wykonawczych innych organów Spółdzielni, wynikających z zapisu ustaw i Statutu.
3. Obrady każdego Walnego Zgromadzenia są nagrywane w całości w formacie audio, a nagranie stanowi załącznik do protokołu obrad i jest przechowywane w Spółdzielni w sposób zapewniający jego trwałość oraz ochronę danych osobowych.

## 2 Rada Nadzorcza.

### §34

1. Rada Nadzorcza w imieniu członków sprawuje kontrolę i nadzór właścicielski nad całokształtem działalności Spółdzielni.
2. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń w kwocie stanowiącej:
  - 1) przewodniczący Rady Nadzorczej 50 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę;
  - 2) członkowie 40% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
3. Warunkiem otrzymania wynagrodzenia za dany miesiąc jest udział członka Rady Nadzorczej we wszystkich planowanych posiedzeniach Rady Nadzorczej w danym miesiącu, a w przypadku, gdy członek Rady uczestniczy w pracach komisji Rady Nadzorczej, także we wszystkich planowanych posiedzeniach komisji Rady Nadzorczej w danym miesiącu.

### §35

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby zalegające z opłatami wobec Spółdzielni, pracownicy Spółdzielni oraz osoby będące zleceniobiorcami lub wykonawcami w stosunku do Spółdzielni, jak również członkowie władz innej spółdzielni mieszkaniowej.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.
3. Rada Nadzorcza składa się z 10 członków.
4. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
6. Ponownie do Rady Nadzorczej można kandydować po przerwie jednej kadencji. Kadencję rozpoczętą traktuje się jako pełną.

### §36

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu;
  - 2) zrzeczenia się mandatu;
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru innego członka Rady Nadzorczej do końca kadencji.
4. Jeżeli utrata mandatu nastąpiła w okresie między Walnymi Zgromadzeniami, skład Rady Nadzorczej uzupełnia kandydat z największą liczbą głosów, który nie wszedł do Rady podczas ostatnich wyborów.

### §37

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie zasad polityki finansowej i gospodarczej Spółdzielni;
  - 2) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni, w tym decydowanie o wyodrębnieniu nieruchomości pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz o zasadach gospodarki finansowej tych nieruchomości;
  - 3) uchwalanie regulaminów normujących działalność Spółdzielni, nie zastrzeżonych do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia;  
Rada Nadzorcza może w drodze uchwały, w zakresie regulaminów pozostających w ramach jej kompetencji wyłączyć te regulaminy, które nie wpływają na poziom kosztów w Spółdzielni, szczególnie regulaminy dotyczące obowiązków Zarządu jako pracodawcy np. normujące obowiązki pracowników Spółdzielni, poprzez przekazanie kompetencji do ich wprowadzania na podstawie uchwały Zarządu;
  - 4) uchwalanie planów rocznych: gospodarczych, finansowych i programów działalności społecznej, w oparciu o projekty planów przygotowanych i przedstawionych przez Zarząd;
  - 5) podejmowanie uchwał w sprawie poziomu naliczeń obciążających członków z tytułu kosztów eksploatacji, w oparciu o kalkulacje kosztów przygotowanych i przedstawionych przez Zarząd;
  - 6) podejmowanie uchwał w sprawie planów remontów dla poszczególnych nieruchomości – uzgodnionych z Radami Mieszkańców Nieruchomości, w oparciu o projekty planów przygotowanych i przedstawionych przez Zarząd;
  - 7) podejmowanie uchwał w sprawie innych planów przygotowanych i przedstawionych przez Zarząd;
  - 8) uchwalanie zasad rozliczeń kosztów poniesionych na modernizację budynków;
  - 9) określanie zasad rozliczania kosztów działalności społecznej;
  - 10) przygotowywanie projektów regulaminów pozostających w kompetencji Walnego Zgromadzenia i stosownych uchwał Walnego Zgromadzenia;
  - 11) bieżący nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    - a) badanie okresowych sprawozdań dotyczących realizacji planów: finansowych, remontów, termomodernizacji i innych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą lub opracowanych przez Zarząd;
    - b) dokonywanie okresowych ocen bieżącego wykonania przez Spółdzielnię jej zadań administracyjno-gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków;
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków;
    - d) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu;
  - 12) opracowanie projektu regulaminu konkursu na członków Zarządu do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie;
  - 13) wybór w drodze konkursu i odwołanie w każdym momencie członków Zarządu;
  - 14) 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 dysponentów lokali, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością;
  - 15) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w przypadkach i na warunkach określonych w Statucie i przepisach prawa;

- 16) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych;
  - 17) podejmowanie uchwał w sprawie 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;
  - 18) ustanowienie pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni w sądzie, jeśli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia dotyczy Zarządu Spółdzielni;
  - 19) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni;
  - 20) podejmowanie uchwał w innych sprawach, wynikających z przestrzegania przez Spółdzielnię przepisów prawa, zapisów Statutu i obowiązujących regulaminów.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać wszystkie księgi i dokumenty Spółdzielni oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
  3. W sprawach spornych lub trudnych, Rada Nadzorcza może w drodze uchwały zobowiązać Zarząd do zlecenia wydania opinii prawnej lub ekspertyzy na rzecz Spółdzielni wybranemu przez Radę Nadzorczą podmiotowi niezwiązanemu ze Spółdzielnią stałą umową cywilnoprawną lub umową o pracę. O każdej zawartej tak umowie, Rada Nadzorcza zobowiązana jest przedstawić informację członkom Spółdzielni na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

#### §38

1. W przypadku wyboru Rady Nadzorczej nowej kadencji, zastępca przewodniczącego Walnego Zgromadzenia zobowiązany jest - po ogłoszeniu wyniku wyborów na członków Rady Nadzorczej, do wezwania nowo wybranych członków Rady, w celu ustalenia terminu i miejsca pierwszego posiedzenia oraz przekazania tej informacji do wiadomości Zarządu.
2. Rada Nadzorcza na pierwszym posiedzeniu plenarnym wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, jego zastępca i sekretarz.
3. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
4. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona:
  - a) Komisję Rewizyjną;
  - b) Komisję Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi;
  - c) Komisję Społeczno-Pojednawczą;
  - d) Komisje czasowe, tylko w miarę potrzeby.
5. Przewodniczącego stałej komisji wybierają członkowie komisji, przy zachowaniu warunku, że ta sama osoba może przewodniczyć tylko jednej komisji.
6. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej mają wobec Rady Nadzorczej wyłącznie pomocniczy charakter i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.
7. W przypadkach szczególnych lub specjalistycznych, Rada Nadzorcza może powołać zespół lub komisję spoza kręgu Rady, w celu wykonania zleconego opracowania do zatwierdzenia w formie uchwały przez Radę. Tak powołany zespół lub komisja wykonuje swoje zadania bezpłatnie.

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

#### §39

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności jego zastępca, co najmniej raz na miesiąc.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje się również na wniosek jej komisji lub 1/3 członków Rady a także na wniosek Zarządu.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej 2/3 składu Rady, określonego Statutem Spółdzielni. Jeśli głosowanie dotyczy członka Rady, to nie może on uczestniczyć w głosowaniu, a jego obecność na posiedzeniu nie uzupełnia w tym głosowaniu wymaganego co najmniej 2/3 składu Rady.
4. Rada Nadzorcza podejmuje wszystkie decyzje wyłącznie w formie uchwały. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów członków Rady obecnych na posiedzeniu. Uchwały są wiążące dla Zarządu i dla członków.
5. Uchwały Rady Nadzorczej muszą być udostępnione członkom na stronie internetowej Spółdzielni w nieprzekraczalnym terminie do 7 dni od ich uchwalenia.
6. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Rad Mieszkańców Nieruchomości, przedstawiciele Związku w którym Spółdzielnia jest zrzeszona na wniosek zainteresowanych oraz inne zaproszone osoby. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały wyłącznie we własnym gronie, bez udziału osób spoza Rady.
7. Uchwały podejmowane są w trybie głosowania imiennego bądź poprzez wpisanie do protokołu z posiedzeń Rady Nadzorczej zdań odrębnych (**votum separatum**) członków Rady nie godzących się z treścią decyzji podejmowanych przez Radę.
8. Z posiedzeń Rady Nadzorczej sporządza się protokoły, które mają być przechowywane przez Spółdzielnię co najmniej 40 lat. Protokoły podpisuje co najmniej dwóch członków Prezydium Rady Nadzorczej. Protokoły wraz z kompletem załączników Zarząd Spółdzielni udostępnia członkom na stronie internetowej Spółdzielni, w nieprzekraczalnym terminie do 7 dni od ich zatwierdzenia.

### 3. Zarząd.

#### §40

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

#### §41

1. Zarząd składa się z trzech członków, w tym prezesa i jego zastępców (z-cy prezesa ds. technicznych i eksploatacyjnych, z-ca prezesa ds. ekonomicznych), wyłonionych w drodze konkursu organizowanego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
2. Wymagania w stosunku do członków Zarządu określa Rada Nadzorcza w oparciu o regulamin konkursu uchwalany przez Walne Zgromadzenie.
3. W przypadku wygaśnięcia funkcji jednego członka Zarządu, Zarząd może pracować w składzie dwuosobowym, bez potrzeby uzupełniania jego składu przez delegowanie do niego członków Rady Nadzorczej.
4. W przypadku wygaśnięcia funkcji któregośkolwiek z członków Zarządu Rada Nadzorcza zobowiązana jest w terminie 7 dni od dnia zaistnienia tego faktu do

podjęcia uchwały w przedmiocie uruchomienia i rozpisania konkursu celem uzupełnienia braków w składzie Zarządu.

5. Decyzję dotyczącą wyboru członka Zarządu, po przeprowadzeniu konkursu, podejmuje Rada Nadzorcza w formie uchwały.
6. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członka Zarządu.
7. Z członkiem Zarządu Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie powołania lub na podstawie umowy o pracę, zawartą na czas określony lub na czas nieokreślony. Warunkiem zawarcia z członkiem Zarządu umowy o pracę na czas nieokreślony jest uprzedni roczny okres zatrudnienia danego członka Zarządu w Spółdzielni wraz z uzyskaniem przez tego członka Zarządu absolutorium na Walnym Zgromadzeniu.
8. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
9. Członkowie Zarządu otrzymują za swoją pracę stałe wynagrodzenie na poziomie nie większym niż:
  - Prezes Zarządu: 2,5 krotność średniego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw;
  - Z-ca Prezesa ds. Technicznych i Eksploatacyjnych 2,0 krotność średniego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw;
  - Z-ca prezesa ds. Ekonomicznych 2,0 krotność średniego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw.
10. Wynagrodzenie określone w ust. 9. może być zwiększone o kwotę premii kwartalnej określonej w regulaminie wynagradzania członków Zarządu uchwalanym przez Radę Nadzorczą. Podstawowym warunkiem przyznania premii jest realizacja planów finansowych i gospodarczych, w tym planu remontów, uchwalonych na dany kwartał i rok, jak również **systematyczne przestrzeganie dyscypliny finansowej**. Wysokość premii kwartalnej nie może być wyższa niż 1,0 krotność wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw.
11. Rada Nadzorcza mocą uchwały może określać inne, stałe lub na dany kwartał rozliczeniowy, szczegółowe zadania członków Zarządu, których wykonanie jest warunkiem wypłacenia premii określonej w ust. 10, w pełnym lub zmniejszonym wymiarze.

## §42

Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:

- 1) zawieranie umów o pracę z pracownikami w ramach zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu etatów i schematu organizacyjnego Spółdzielni;
- 2) podejmowanie w imieniu Spółdzielni wszelkich czynności zastrzeżonych dla pracodawcy, w tym w szczególności w zakresie płac oraz bhp;
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni;
- 4) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu;
- 5) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu;
- 6) zawieranie z podmiotami trzecimi umów na usługi, dostawy oraz roboty budowlane zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni regulaminami oraz zapisami Statutu;
- 7) sporządzanie projektów planów gospodarczych, finansowych i programów działalności społecznej;
- 8) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych przez Radę Nadzorczą planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;

- 9) sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności gospodarczej i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do oceny Radzie Nadzorczej oraz do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu;
- 10) sporządzanie okresowych sprawozdań (miesięcznych, kwartalnych) z działalności gospodarczej, finansowej, społecznej lub innych wymaganych przez Radę Nadzorczą, w celu umożliwienia kontroli i oceny działalności Zarządu przez Radę;
- 11) przygotowywanie projektów regulaminów wewnętrznych i uchwał - nie zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia, a pozostających w kompetencji Rady Nadzorczej;
- 12) zwoływanie i organizowanie Walnego Zgromadzenia w uzgodnieniu z Radą Nadzorczą, co do terminu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia;
- 13) zabezpieczanie majątku Spółdzielni;
- 14) udzielanie pełnomocnictw;
- 15) zaciąganie kredytów bankowych za zgodą Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej oraz innych zobowiązań, w ramach zapisów Statutu;
- 16) współpraca z Radami Mieszkańców Nieruchomości w zakresie określonym w Statucie i regulaminach;
- 17) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami.

#### §43

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez Prezesa Zarządu, a w jego nieobecności – przez wyznaczonego przez Prezesa Zastępcę. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin pracy Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Zarząd podejmuje swoje decyzje mocą uchwały. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów członków Zarządu obecnych na posiedzeniu.

#### §44

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają łącznie, co najmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

#### §45

Zarząd może za zgodą Rady Nadzorczej, wyrażoną w formie uchwały, 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.

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

##### §46

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie bezskuteczności przez okres co najmniej 3 miesięcy postępowania konkursowego dotyczącego wyboru członka Zarządu Rada Nadzorcza może wyznaczyć spośród swoich członków osobę do czasowego pełnienia funkcji danego członka Zarządu. W takim przypadku członkostwo w Radzie Nadzorczej oddelegowanego członka Rady ulega zawieszeniu na czas pełnienia obowiązków członka Zarządu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako członkowie władz innej Spółdzielni mieszkaniowej bądź 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 w stosunku do działalności Spółdzielni, m.in. zabiega o te same tereny inwestycyjne, wynajmuje lub buduje na tym samym lub sąsiednim terenie lokale mieszkalne lub użytkowe, negocjuje warunki umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi;
  - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
6. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4, Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu. Zarząd w terminie 2 miesięcy zwołuje posiedzenie Walnego Zgromadzenia w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołania zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.
7. Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator ponosi wobec Spółdzielni odpowiedzialność cywilną za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu oraz odpowiedzialność karną na zasadach wynikających z powszechnie obowiązującego prawa.
8. Członek Rady Nadzorczej nie może zostać powołany w skład Zarządu ani zostać pełnomocnikiem Zarządu przed upływem 3 lat od momentu zakończenia pełnienia jakiegokolwiek funkcji w Radzie Nadzorczej.

##### §47

1. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić również osoby będące pracownikami Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkiem Zarządu lub kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
2. Członek Rady Nadzorczej nie może zawrzeć ze Spółdzielnią umowy o pracę ani umowy zlecenia przed upływem 3 lat od momentu wygaśnięcia lub utraty mandatu.



## 5. RADY MIESZKAŃCÓW NIERUCHOMOŚCI.

### §48

1. Członkowie posiadający lokale w obrębie poszczególnych nieruchomości mogą powołać Rady Mieszkańców Nieruchomości zwane dalej Radami Mieszkańców. Rady Mieszkańców mogą być powołane również przez dysponentów garaży danej odrębnej nieruchomości.
2. Na pisemny wniosek co najmniej 10% członków posiadających lokale w danej nieruchomości, Zarząd Spółdzielni organizuje zebranie wyborcze do Rady Mieszkańców.
3. Rady Mieszkańców składają się co najmniej z trzech osób wybieranych spośród nieograniczonej liczby członków posiadających lokale w danej nieruchomości, zwykłą większością głosów członków obecnych na zebraniu.
4. Wyboru członków Rady Mieszkańców dokonują spośród siebie członkowie posiadający lokale w danej nieruchomości na zwoływanych w tym celu zebraniach wyborczych. Szczegółowy tryb przeprowadzania wyborów do Rad Mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
5. Członkiem Rady Mieszkańców nie może być członek Zarządu Spółdzielni.
6. Wybory pierwszej kadencji Rady Mieszkańców organizuje Zarząd Spółdzielni w ciągu 3 tygodni od momentu złożenia wniosku, zaś kolejne wybory organizują Rady Mieszkańców, w terminie na co najmniej 2 tygodnie przed upływem ich kadencji.
7. Tryb zwoływania posiedzeń Rady Mieszkańców, sposób i warunki podejmowania stanowisk przez Rady Mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
8. Rada przedstawia Zarządowi Spółdzielni swoje stanowisko w konkretnej sprawie na piśmie, podpisanym przez większość członków Rady.
9. Stanowisko Rady Mieszkańców Nieruchomości może być zweryfikowane przez Radę Nadzorczą lub Zarząd w formie ankiety skierowanej do wszystkich dysponentów lokali danej nieruchomości.
10. Kadencja Rady Mieszkańców trwa 3 lata. Członek Rady Mieszkańców Nieruchomości może być odwołany przez Zebranie Mieszkańców Nieruchomości zwykłą większością głosów.

### §49

1. Rada Mieszkańców Nieruchomości sprawuje w imieniu mieszkańców danej nieruchomości i wyłącznie w jej obszarze społeczny nadzór właścicielski w niżej określonym zakresie:
  - 1) współpracy z Zarządem Spółdzielni przy realizacji robót budowlanych, remontowych, modernizacyjnych i zagospodarowania otoczenia w obrębie danej nieruchomości;
  - 2) uczestnictwa w przeglądach technicznych nieruchomości celem realnego ustalenia potrzebnego zakresu prac remontowych;
  - 3) oceny pracy administratora nieruchomości, inspektorów nadzoru, pracowników obsługi tj. gospodarzy domów, konserwatorów oraz zgłaszania zauważonych uchybień, usterek i zagrożeń w obszarze nieruchomości do Zarządu Spółdzielni;
  - 4) ustalania z Zarządem Spółdzielni prac remontowych, modernizacyjnych w danej nieruchomości, w ramach posiadanych wolnych środków finansowych, poza pracami koniecznymi do wykonania na podstawie prawa powszechnie

- obowiązującego, a zwłaszcza prawa budowlanego i nakazów organów kontrolnych, takich jak dozór techniczny, sanepid – które to prace muszą być odpowiednio udokumentowane i przedstawione Radzie Mieszkańców.
- 5) ustalanie z Zarządem projektu planu remontów danej nieruchomości na rok następny oraz wysokości, niezbędnego i wynikającego z kalkulacji, odpisu na fundusz remontowy, nie niższego jednak od ustalonego przez Radę Nadzorczą. Podwyżka w/w odpisu, powyżej potrzeb uznanych w kalkulacji jako niezbędne, podlega obowiązkowo konsultacji z dysponentami lokali w formie stosownej ankiety;
  - 6) oddelegowania ze swego grona jednego przedstawiciela do uczestniczenia z głosem doradczym w przetargach organizowanych przez Spółdzielnię na wszelkiego rodzaju prace i usługi dotyczące wyłącznie danej nieruchomości;
  - 7) udział w odbiorach prac remontowych w formie obserwatora z głosem doradczym, prawo zgłaszania Zarządowi uwag dotyczących odbiorów końcowych wykonania prac i usług dotyczących nieruchomości;
  - 8) sprawdzania rozliczeń końcowych wykonanych prac zarówno co do zakresu jak i rzeczywiście poniesionych kosztów.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Mieszkańców może żądać od Zarządu Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni, w zakresie dotyczącym danej nieruchomości. W zakresie tym może także żądać wyjaśnień od administratora nieruchomości.
  3. Po zakończeniu rozliczeń rocznych – nie później niż w dniu ogłoszenia informacji o Walnym Zgromadzeniu, Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest przekazać Radzi Mieszkańców rozliczenie poniesionych kosztów remontów za rok ubiegły i rozliczenie poszczególnych pozycji kosztów eksploatacji za rok ubiegły - odpowiednio dla każdego bloku nieruchomości, w przypadku nieruchomości wielobudynkowej. Rozliczenie musi być oparte o konta księgowe analityczne. Dodatkowo rozliczenie winno być wywieszane na tablicach informacyjnych poszczególnych bloków. Wzory arkuszy rozliczeniowych ustala w formie uchwały Rada Nadzorczą.
  4. Środki materialne i lokalowe dla działalności Rad Mieszkańców zapewnia Zarząd.

## **VI. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI.**

### **§50**

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

- 1) zawierać umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni;
- 2) zawierać umowy przeniesienia własności lokalu z członkami lub osobami niebędącymi członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni;
- 3) zawierać umowy o budowę lokalu lub garażu z osobami ubiegającymi się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

## 1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

### §51

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
9. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

### §52

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym rozdziale.
2. 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 wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego

- prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji, członek Spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
  4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
  5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 57 i § 59, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
  6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
    - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w § 59;
    - 2) osoba, o której mowa w § 57 ust. 1, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
  7. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
  8. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności nie wniesiony 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.
  9. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto księgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
  10. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 7, jest opróżnienie lokalu.
  11. Przepisów ust. 5 nie stosuje się do 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 pkt. 1 i 3 ustawy z dnia 26

października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

12. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 5, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowany 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.
13. W przypadku, o którym mowa w ust. 12, 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 nie opróżnienia lokalu.
14. W przypadku, o którym mowa w ust. 13 pkt. 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
15. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 12, 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.
16. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

### §53

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa;
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. W przypadku lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego, ze środków Krajowego Funduszu

Mieszkaniowego, spłata przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu, o której mowa w ust. 1 pkt. 1, podlega odprowadzeniu przez Spółdzielnię do Funduszu Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. Nr 230, poz. 1922, z późn. zm.).

4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### §54

Lokale mieszkalne oraz inne części przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, w szczególności garaże i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, wybudowane przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębniane na własność ani zbywane jako udziały we współwłasności nieruchomości, na której zrealizowano przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane.

#### §55

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

#### §56

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

#### §57

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 52, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z osobą, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, 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 ust. 1 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.

5. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu.
6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 52 ust. 7 i 8.

#### §58

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

#### §59

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

## 2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

### §60

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

### §61

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

### §62

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

### §63

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

### §64

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

### §65

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1<sup>1</sup> i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

#### §66

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### §67

1. W wypadkach gdy ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 66 ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

#### §68

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

#### §69

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### §70

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w § 69 ust. 1.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z zapisami § 69 ust. 3.

#### §71

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

#### §72

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje Spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu, albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

#### §73

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru, w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

#### §74

Zapisy § 60, § 61 ust. 1, 3, 4 i 6, § 62, § 63, § 64-68 i § 71-73 stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolno stojących.

### 3. Prawo odrębnej własności lokalu.

#### §75

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
  - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
  - 5) inne postanowienia określone w Statucie.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Zapisy ust. 1 pkt. 2 i 3 oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nie obejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

#### §76

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 115 ust. 1, 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 własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### §77

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 75 ust. 1.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 75 ust. 1, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 75 ust. 1 pkt. 1 i 5, 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.

#### §78

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 75 ust. 1, 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 Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 75 ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

#### §79

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

#### §80

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem § 9 i 10.

#### §81

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

#### §82

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w §104 ust. 1 pkt. 2 lit.

- a) i b), w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, o których mowa w art. 4 ust. 41 pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, według stanu na dzień ustania członkostwa.
4. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem Spółdzielni.
  5. Spółdzielnia w przypadkach, o których mowa w ust. 1 lub w § 83, niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
  6. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.

### §83

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
2. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio postanowienia § 84. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
3. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, stosuje się przepisy § 82 ust. 3 i 4.

### §84

1. W zakresie nieuregulowanym w Statucie oraz ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Zarząd nieruchomością wspólną stanowiącą współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, z zastrzeżeniem § 122 i §123. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
3. Przepisów ustawy, o której mowa w ust. 2, o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, § 82 i § 83. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy, o której mowa w ust. 2, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

4. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.
5. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

#### §85

Przepisy § 75-79, § 80-84 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

### **4. Najem lokali i dzierżawa gruntów.**

#### §86

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno – użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust 1, członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
6. Najemca zobowiązany jest do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem należności z tytułu używania lokalu i urządzeń w nim znajdujących się. Wysokość zabezpieczenia i termin jej wpłaty określa Zarząd Spółdzielni.
7. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych oraz zasady korzystania z pierwszeństwa określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### §87

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. W przypadku wielości ofert pierwszeństwo mają członkowie Spółdzielni, w kolejności wynikającej z terminu złożenia oferty, a w braku chętnych członków inne osoby fizyczne i prawne, które złożą najkorzystniejszą dla Spółdzielni ofertę pisemną.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Przepis § 86 ust. 6 stosuje się odpowiednio. Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Zasady i warunki tych umów określa Rada Nadzorcza.

#### §88

1. Spółdzielnia może oddawać w dzierżawę grunty stanowiące jej mienie. Grunty pod dzierżawę, oraz kryteria doboru dzierżawców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia może oddawać w dzierżawę grunty będące współwłasnością lub we współużytkowaniu wieczystym, po uzyskaniu pisemnej zgody wszystkich właścicieli lokali i minimum 50% +1 dysponentów lokali tej nieruchomości. Kryteria doboru dzierżawców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

3. Zarząd, o decyzjach w zakresie dzierżawy gruntów, jest zobowiązany powiadomić Walne Zgromadzenie na najbliższym jego posiedzeniu.

## **VII. ZAMIANA LOKALI**

### **§89**

1. Spółdzielnia na wniosek członka posiadającego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.
2. Zamiana, dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu.
3. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych między sobą oraz osobami zajmującymi lokale i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli osoby te spełniają wymogi Statutu.
4. Spółdzielnia rejestruje wnioski i w oparciu o posiadane oferty przedstawia propozycje zamiany lokali. Warunkiem zgody Spółdzielni na zamianę lokali jest nie zaleganie przez członka z opłatami na rzecz Spółdzielni.

### **§90**

1. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

## **VIII. ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW.**

### **§91**

Osoby, o których mowa w § 51 ust. 1 i § 75 ust. 1 obowiązane są do wnoszenia wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

### **§92**

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa, o których mowa w § 51 ust. 1 i § 75 ust. 1, 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 (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni:
  - 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 rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo – usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym;
  - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi);
  - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).
3. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek, albo osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje prawo do lokalu.

#### §93

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 51 ust. 1 i § 75 ust. 1, 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.

#### §94

Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.

#### §95

Jeśli wskutek nie wniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu nie wnoszenia przez niego wpłat na wkład.

### **IX. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI.**

#### §96

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu na zasadach określonych w Statucie oraz ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### §97

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla zrealizowania złożonych przez członków wniosków o przeniesienie własności lokali.
2. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia własności lokali powinny być rozliczane na członków wnioskujących przeniesienie na nich własności lokali. Szczegółowe zasady rozliczania tych kosztów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.



#### §98

Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do zawarcia umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.

#### §99

Wpłaty z tytułu części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 69 Statutu, wyliczone przez Spółdzielnię, członek obowiązany jest dokonać do Spółdzielni w terminie nie przekraczającym 6 miesięcy, od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

#### §100

W wypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wpływy z tytułu części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, przeznaczają się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal.

### **X. Gospodarka Spółdzielni.**

#### **1. Zasady ogólne.**

#### §101

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego.

#### §102

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej w formie uchwały.

#### §103

Spółdzielnia prowadzi rachunek przychodów i kosztów poszczególnych pozycji rozliczeniowych dla każdej nieruchomości mieszkalnej oraz dla Spółdzielni jako całości. Dla realizacji tego obowiązku Spółdzielnia prowadzi indywidualne księgi dla każdej nieruchomości, a w nieruchomości wielobudynkowej również dla każdego budynku, zgodnie z jednolitym planem kont księgowych dla całej Spółdzielni. Szczegółowe zasady prowadzenia rozliczeń o których mowa powyżej określa uchwała Rady Nadzorczej.

#### §104

1. Spółdzielnia tworzy fundusze:

1) własne:

- a) fundusz udziałowy;
- b) fundusz zasobowy;
- c) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych;
- d) fundusz wkładów zaliczkowych.

2) celowe:

- a) fundusz na remonty poszczególnych nieruchomości;
  - b) fundusz na remonty mienia Spółdzielni;
- Odpisy na te fundusze obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, w wysokościach, ustalonych indywidualnie dla każdej nieruchomości, uchwałami Rady Nadzorczej
- c) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
  3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

#### §105

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

#### §106

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej danej nieruchomości mieszkalnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali, proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie określonych wydatków, związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej. Cel lub cele zagospodarowania ww. pożytków i przychodów (nadwyżki bilansowej) określa uchwała Walnego Zgromadzenia.
3. Stratę bilansową z działalności gospodarczej Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, zaś w części przekraczającej fundusz zasobowy, z funduszu udziałowego.
4. Rada Nadzorcza może określić w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy i postanowień Statutu.

## 2. Mienie Spółdzielni

#### §107

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr mienia zabudowanego i niezabudowanego, który jest na bieżąco aktualizowany. Rejestr mienia obejmuje: nr ewidencyjny działki gruntowej i adres na której zlokalizowane jest mienie, powierzchnię działki gruntowej mienia, powierzchnię użytkową poszczególnych lokali mienia, powierzchnię lokali przynależnych mienia, mapy lokalizujące poszczególne działki mienia na których zlokalizowane jest mienie nie zabudowane budynkami mieszkalnymi.
2. Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali niebędącym członkami Spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych.  
W szczególności mieniem spółdzielni pozostają:
  - 1) nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami;

- 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków, z zastrzeżeniem art. 49 Kodeksu cywilnego;
- 3) nieruchomości niezabudowane.

Mienie spółdzielni jest własnością Spółdzielni.

### 3. Inwestycje mieszkaniowe

#### §108

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych w zakresie budownictwa mieszkaniowego jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno – finansowych przez Walne Zgromadzenie. Warunkiem podjęcia przez Radę Nadzorczą i Zarząd jakichkolwiek czynności prawnych uruchamiających proces inwestycyjny, o którym mowa powyżej, jest uprzednia zgody na inwestycję Walnego Zgromadzenia.
2. Przez inwestycję mieszkaniową należy rozumieć także budowę garaży na działkach stanowiących mienie Spółdzielni.
3. Założenia organizacyjno – finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
  - 1) krąg osób i kryteria do spełnienia przez te osoby, na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji;
  - 2) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali;
  - 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła);
  - 4) organizacje obsługi procesu inwestycyjnego.
4. Plan rzeczowo – finansowy inwestycji mieszkaniowych (biznes plan) oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.
5. Założenia organizacyjno – finansowe i **biznes plan inwestycji** przedkładać jest przed Walnym Zgromadzeniem - w ustawowym terminie na stronie internetowej Spółdzielni, jako załącznik do stosownej uchwały.

### 4. Zarządzanie nieruchomościami.

#### §109

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
3. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawo 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 przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.

4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczenie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.
5. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują w szczególności: koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej oraz odpisy na fundusz remontowy.
7. Koszty remontów mienia Spółdzielni ustala się na podstawie regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.

#### §110

1. Wysokość opłat jest ustalana na podstawie:
  - 1) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi;
  - 2) uchwał Rady Nadzorczej określających poziom naliczeń w poszczególnych pozycjach kosztowych, skalkulowanych dla danej nieruchomości mieszkalnej na dany rok rozliczeniowy;
  - 3) regulaminów indywidualnego rozliczania: CO, wody ciepłej, wody zimnej lub innych uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki nieruchomościami mieszkaniowymi oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale są określane uchwałami Rady Nadzorczej. Podstawą jest koszt kalkulowany na dany rok rozliczeniowy, dla każdej pozycji naliczeń obciążających dysponentów lokali danej nieruchomości mieszkalnej lub danego budynku w nieruchomości wielobudynkowej.
3. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki nieruchomościami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności:
  - 1) określenie poszczególnych rodzajów kosztów rozliczanych dla danej nieruchomości oraz jednolite zasady dla całych zasobów Spółdzielni;
  - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych);
  - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali / lokale mieszkalne, lokale użytkowe;
  - 4) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.
4. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki ciepłej powinien zawierać w szczególności:
  - 1) przedmiot rozliczania kosztów dostawy ciepła – CO, ciepła woda;

- 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów - GJ, 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu dla rozliczania części wspólne nieruchomości;
- 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej /rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc;
- 4) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nie równorzędnych walorów cieplnych lokalu;
- 5) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła;
- 6) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, sposób rozliczenia nadpłat lub wymaganego terminu zwrotu pokrycia niedoboru.

#### §111

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 109 ust. 1-4;
  - 2) ewidencję i rozliczanie wpływów i wydatków funduszu remontowego tworzonego zgodnie z § 104 ust. 2 lit. a) i b); ewidencja i rozliczanie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

W nieruchomościach wielobudynkowych ewidencja i rozliczanie przychodów i kosztów dotyczy również poszczególnych budynków w danej nieruchomości.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat o których mowa w § 109 ust. 1- 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości (budynku nieruchomości) w roku następnym.
3. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali, a przychodami z tytułu opłat za C.O. i podgrzanie wody /nadpłata bądź niedobór/ oraz różnica między kosztami dostawy zimnej wody z przychodami z tego tytułu podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

#### §112

1. Opłaty, o których mowa w § 93, powinny być uiszczane, co miesiąc z góry, do 25 dnia miesiąca, za który są uiszczane.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji lokalu, a ustaje z dniem zakończenia remontu lokalu przed oddaniem go następnemu członkowi, a gdy wykonanie remontu zostało zlecone Spółdzielni – nie później niż po upływie 14 dni od opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.
3. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, przedstawić kalkulację wysokości każdej pozycji opłat.
4. Od niewypłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe.
5. Członek nie może potrącać należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.
6. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność opłat w postępowaniu. wewnątrzspółdzielczym, o którym mowa w § 19 Statutu, względnie wystąpić bezpośrednio na drogę postępowania sądowego.

### §113

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez urządzeń odbiorczych tj. do zaworu odcinającego dopływ – łącznie z tym zaworem, instalacji elektrycznej do skrzynki bezpiecznikowej, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami bez ich wymiany oraz anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu.
2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust.1 uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

### §114

1. Naprawy wewnątrz lokali, nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni, leżą w wyłącznej gestii właścicieli i osób posiadających spółdzielcze prawa do lokali. Jako szczególne obowiązki tych osób w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
  - 1) naprawa okien – w szczególności jeżeli mają one negatywny wpływ na estetykę lub bezpieczeństwo innych osób;
  - 2) naprawy urządzeń techniczno sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń, w szczególności jeżeli mają one negatywny wpływ na bezpieczeństwo i stan budynku lub stan lokali i bezpieczeństwo innych osób;
  - 3) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności.
2. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków osób o których mowa w ust. 1 oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

### §115

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 trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.
1. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami m.in. w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub zmianami pionów instalacyjnych.
2. 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 i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu wartości rynkowej lokalu.
3. W przypadku przekształcania tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

## **5. Działalność społeczna.**

### **§116**

1. Zasady, rodzaj i sposób rozliczania kosztów działalności społecznej prowadzonej przez Spółdzielnię przygotowuje Rada Nadzorcza w formie projektu uchwały. Ustalenia merytoryczne i obciążenia finansowe z tego tytułu uchwała Walne Zgromadzenie.

## **XI. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.**

### **§117**

1. Członek Spółdzielni nie wnosi od dnia 09.09.2017 r. wpisowego i udziałów.
2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed dniem 09.09.2017 r. to w przypadku ustania członkostwa były członek Spółdzielni może żądać zwrotu wpłat nominalnych dokonanych na udziały.
3. W przypadku śmierci członka, spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat nominalnych dokonanych na udziały - pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
4. Zwrot o którym mowa w ust. 2 i 3 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
5. Spółdzielnia zwraca udział w nominalnej wysokości, z zastrzeżeniem ust. 4, w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
6. Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
7. Wpisowe wniesione do 9.09.2017r. nie podlega zwrotowi.

### **§118**

1. Uchwalony przez Walne Zgromadzenie Statut wchodzi w życie z dniem wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego. Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej Oświecenia” w Krakowie w dniu 1.02.2019 r. Zarejestrowany w Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 1.03.2019 r. r. (KR.XI NS-Rej.KRS/4033/19/478).