

# **Statut**

## **Lokatorsko -Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej w *Knurówie***

**tekst jednolity wg stanu prawnego  
na 24 maja 2018 roku**



<b>Spis treści</b>	<b>Strona</b>
<b>I CZĘŚĆ OGÓLNA</b>	<b>1</b>
<b><u>Dział I</u></b> Przepisy wstępne	1
<b><u>Dział II</u></b> Członkowie ich prawa i obowiązki	2
<b><u>Dział III</u></b> Organy Spółdzielni	7
Walne Zgromadzenie	7
Rada Nadzorcza	14
Zarząd	17
Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	19
Rady Osiedli	19
<b><u>Dział IV</u></b> Gospodarka Spółdzielni	21
<b>II CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA</b>	<b>24</b>
<b><u>Dział I</u></b> Prawo do lokalu	24
<b>A</b> Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	24
<b>B</b> Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	27
<b>C</b> Odrębna własność lokali	29
<b><u>Dział II</u></b> Najem lokali	31
<b><u>Dział III</u></b> Zamiana lokali	31
<b><u>Dział IV</u></b> Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu	32
<b>A</b> Wkłady	32
<b>B</b> Rozliczenia w razie wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu	34
<b><u>Dział V</u></b> Przekształcenie praw do lokali	36
<b>A</b> Przeniesienie własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	37
<b>B</b> Przeniesienie własności lokalu do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu	37
<b><u>Dział VI</u></b> Opłaty za używanie lokalu	38
<b><u>Dział VII</u></b> Naprawy wewnątrz lokali obciążające i nie obciążające Spółdzielnię	40
<b><u>Dział VIII</u></b> Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	42

## I CZĘŚĆ OGÓLNA

### Dział I

### Przepisy wstępne

#### § 1

1. Nazwa spółdzielni brzmi: Lokatorsko – Własnościowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w Knurowie zwana dalej również „Spółdzielnią”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Knurów.

#### § 2

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

#### § 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych znajdujących się w tych budynkach,
  - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także garaży,
  - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
  - 4) udzielenie pomocy członkom w budowie budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
  - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w tych budynkach lub lokali o innym przeznaczeniu, a także garaży,
  - 6) budowanie lub nabywanie budynków w celu ich sprzedaży lub wynajmowania,
  - 7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
  - 8) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
3. Przedmiotem działalności Spółdzielni może być również:
  1. Zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielami lub współwłaścicielami tej nieruchomości.
  2. Prowadzenie działalności inwestycyjnej na rzecz i w imieniu innych osób fizycznych i osób prawnych.
  3. Prowadzenie działalności gospodarczej poprzez:
    - 1) działalność produkcyjną na potrzeby własne i sprzedaż,
    - 2) działalność handlową i usługową oraz szkoleniową,
    - 3) wejście w związki gospodarcze w celu prowadzenia wspólnej działalności gospodarczej w interesie i z korzyścią swoich członków,

- 4) kumulowanie środków finansowych i nabywanie terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste,
  - 5) dzierżawę terenów i innych urządzeń infrastruktury technicznej oraz społecznej,
  - 6) najem lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu,
  - 7) uczestnictwo w rynku kapitałowym, które zapewnić winno uzyskanie odsetek od wkładów oszczędnościowych i środków na rachunkach bankowych, obligacji i innych papierów wartościowych itp.,
  - 8) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami.
4. Dochody uzyskane z działalności wymienionej w ust. 2 i 3 Statutu Spółdzielni przeznacza na cele statutowe.
  5. Spółdzielnia może tworzyć związki spółdzielcze albo przystępować do istniejących związków spółdzielczych dla realizacji wspólnych celów gospodarczych i społecznych.
  6. Spółdzielnia może zawiązywać lub przystępować do Spółdzielni osób prawnych i spółek prawa handlowego.

## **Dział II**

### **Członkowie ich prawa i obowiązki**

#### § 4

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 „ekspektatywą własności”,
  - 5) będąca założycielem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 8 ust. 4 Statutu.
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, ekspektatywa własności lub będąca założycielem Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust.11 niniejszego paragrafu. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
5. 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 bliskich w rozumieniu ustawy o spółdzielniach

mieszkaniowych złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zastrzeżeniem pkt 6 niżej,

- 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.
6. Postanowienia ust. 1 i 3 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.
7. Członkiem Spółdzielni może być najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejścia; postanowienia Statutu dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.
8. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności 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.

## § 5

1. Warunkiem przyjęcia na członka Spółdzielni osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu lub właściciela lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, jest złożenie deklaracji. Potwierdzeniem przyjęcia takiej osoby w poczet członków Spółdzielni jest uchwała Zarządu Spółdzielni. Odmowa przyjęcia w poczet członków Spółdzielni następuje na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni.
2. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej oraz zawierać następujące dane: imię i nazwisko, adres zamieszkania, PESEL, dane kontaktowe – niezbędne w celu ich zamieszczenia w rejestrze członków. Za osobę nieposiadającą pełnej zdolności do czynności prawnych deklarację składa jej przedstawiciel ustawowy.
3. Osoba, która stała się członkiem Spółdzielni powinna, nie później niż w ciągu 14 dni, poinformować pisemnie Spółdzielnię o nabyciu członkostwa i podstawie nabycia, jeśli wynika ona z czynności prawnej, której stroną nie jest Spółdzielnia.
4. Osoba, która nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego obowiązana jest ponadto wskazać rodzaj działalności gospodarczej, jaką zamierza prowadzić w tym lokalu.
5. Członek obowiązany jest zgłaszać Spółdzielni w formie pisemnej zmiany danych, które przekazał Spółdzielni, w szczególności zmianę adresu zamieszkania lub siedziby lub adresu do korespondencji. W razie zaniedbania obowiązku zgłoszenia zmiany adresu korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym i nieodebraną uważa się za doręczoną.

## § 6

## 1. Członkowi Spółdzielni przysługuje :

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, osoby nie mające zdolności do czynności prawnych lub osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych nie mogą być członkami organów Spółdzielni,
- 2) prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu,
- 3) prawo jednokrotnego nieodpłatnego otrzymania odpisu obowiązującego statutu Spółdzielni oraz regulaminów wydanych na jego podstawie,
- 4) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, a także prawo otrzymania kopii faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi w trybie określonym przez Zarząd Spółdzielni.  
Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Spółdzielnia ma obowiązek zrealizować wniosek członka w terminie 30 dni. Spółdzielnia ma prawo odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje obawa, że członek wykorzysta uzyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i wyrządzi w ten sposób Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie,
- 5) prawo przeglądania rejestru członków oraz własnych akt członkowskich,
- 6) prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących działalności Spółdzielni,
- 7) prawo otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 8) prawo żądania w trybie określonym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
- 9) prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z prawem, postanowieniami statutu, dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie członków,
- 10) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał Rady Nadzorczej oraz Zarządu w zakresie przewidzianym w Statucie,
- 11) prawo korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
- 12) prawo żądania zawarcia umowy:
  - a) o przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
  - b) o przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 13) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 14) prawo kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub bezpośrednio na drodze sądowej,
- 15) prawo wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
- 16) prawo korzystania z innych praw określonych w statucie.

2. W przypadku korzystania przez członków z prawa zaznajamiania się z dokumentami, o których mowa w ust. 1, prawo to może być realizowane w siedzibie Spółdzielni poprzez przeglądanie, czytanie i sporządzanie notatek w uzgodnionym terminie, zgodnie z obowiązującym Regulaminem udostępniania dokumentów.

1. Członek Spółdzielni jest zobowiązany:

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów,
- 2) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
- 3) szanować mienie Spółdzielni i dbać o jego zabezpieczenie oraz pokryć szkody wyrządzone Spółdzielni działaniami własnymi lub osób za które ponosi odpowiedzialność prawną,
- 4) utrzymać lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym oraz korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem,
- 5) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego umową,
- 6) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach odrębnych dla czynności podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości,
- 7) uiszczać terminowo opłaty, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 8) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 9) udostępnić lokal w celu:
  - a) niezwłocznego usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniu szkody,
  - b) dokonania okresowych przeglądów, konserwacji, remontów instalacji gazowych, elektrycznych, wentylacyjnych i innych, a szczególnie w uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
  - c) kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów, odczytu wskazań oraz wymiany i legalizacji,
  - d) wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
  - e) wykonania oględzin do sporządzenia ekspertyz technicznych danego lokalu lub budynku,
- 10) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 11) zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowieniu prawa do lokalu,
- 12) wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni,
- 13) zawiadomić Spółdzielnię o zbyciu własności lokalu w terminie 7 dni od dnia zawarcia aktu notarialnego,
- 14) informować Spółdzielnię o zmianie danych, do podania których członek zobowiązany jest stosownie do § 5 ust. 2 i 3,
- 15) wносить opłaty za dokonywane na jego wniosek czynności w związku z nabyciem lub posiadaniem spółdzielczego prawa do lokalu bądź prawa odrębnej własności lokalu, takich jak: wydawanie zaświadczeń lub potwierdzeń oraz za sporządzanie odpisów lub kopii dokumentów, wydawanie duplikatów przydziału lub umowy, określanie wartości rynkowej lokalu, rejestrację i realizację wniosków i tym podobne - w wysokości określonej przez Spółdzielnię,
- 16) wskazać Spółdzielni osobę opiekującą się stale lokalem w przypadku jego opuszczenia na czas dłuższy niż miesiąc.

2. W celu zapobieżenia powstaniu szkód lub zmniejszenia ich zakresu wskazane jest poinformowanie Spółdzielni przez członka o numerze telefonu lub adresie poczty elektronicznej, za pomocą którego Spółdzielnia może porozumieć się z nim lub osobą przez niego wskazaną w przypadku nagłej awarii bądź innego niebezpieczeństwa powstania szkody w jego lokalu, lokalach sąsiednich lub częściach budynku przeznaczonych do wspólnego użytku.

## § 8

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, zawartej z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach:
  - 1) podjęcia przez większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, uchwały, 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,
  - 2) jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali.
3. 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 ramach Spółdzielni. Postanowienie to stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. Członkostwo osób będących założycielami Spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowiła na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

## § 9

1. Właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić ze Spółdzielni w dowolnym czasie za wypowiedzeniem, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Za datę wystąpienia właściciela ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

## § 10

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego 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 uiści wszystkie zaległe opłaty.



2. 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.
3. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1 i 2, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

#### § 11

Zmarłego członka skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną - ze skutkiem od dnia wykreślenia z rejestru sądowego.

#### § 12

Członkowie nie są zobowiązani do wnoszenia wpisowego i udziałów.

### **Dział III** **Organy Spółdzielni**

#### § 13

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd,
  - 4) Rady Osiedli.
2. Wybory do organów Spółdzielni są dokonywane w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w wyniku wyborów otrzymali kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw. Sumę łącznie oddanych głosów za, przeciw i wstrzymujących się odzwierciedla protokół z głosowania.

### **Walne Zgromadzenie**

#### § 14

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, ponieważ liczba członków w Spółdzielni przekracza 500.

Zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, ustala Rada Nadzorcza z zastrzeżeniem, iż członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości nie można zaliczyć do różnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółdzielni przynajmniej raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.

4. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej jednej dziesiątej ogólnej liczby członków.Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadkach podanych w ust. 4 Walne Zgromadzenie, zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza lub Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona na koszt Spółdzielni.

#### § 15

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie poprzez wywieszenie zawiadomienia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i na klatkach schodowych budynków oraz na stronie internetowej Spółdzielni co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. W tym samym terminie winien być zawiadomiony Związek Rewizyjny.
2. Zawiadomienie powinno zawierać wskazanie czasu, miejsca i porządku obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia oraz informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informacje o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni.  
Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku żądań członków, powinny być wykładane co najmniej na 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
5. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 4, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
6. Członek Spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
7. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

#### § 16

1. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i jest dołączane do protokołu Walnego Zgromadzenia. Ze względów organizacyjnych wskazane jest, o ile to możliwe, aby pełnomocnictwo zostało złożone w siedzibie Spółdzielni na trzy dni przed rozpoczęciem danej części Walnego Zgromadzenia, której dotyczy. Lista pełnomocników podlega odczytaniu z chwilą stwierdzenia prawomocności Walnego Zgromadzenia. Członek dysponujący prawem do dwóch lub większej liczby lokali w zasobach Spółdzielni, składa do akt członkowskich pisemne oświadczenie, w której części Walnego Zgromadzenia zamierza uczestniczyć.

2. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych.
4. Każdy członek Spółdzielni ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów i praw do lokali.
5. Członek Spółdzielni lub jego pełnomocnik uczestniczący w Walnym Zgromadzeniu winien przed wejściem na salę obrad podpisać imienną listę obecności i pobrać mandat uprawniający do głosowania. Podpisanie listy obecności wymaga okazania dokumentu (ze zdjęciem) potwierdzającego tożsamość.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
7. W Walnym Zgromadzeniu mogą uczestniczyć z głosem doradczym inne osoby zaproszone przez Zarząd.

#### § 17

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom w terminach i w sposób określony w Statucie.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się zwykła większość ogólnej liczby oddanych głosów na Walnym Zgromadzeniu z zastrzeżeniem ust. 4 i 5.
4. Większość kwalifikowana 2/3 oddanych głosów na Walnym Zgromadzeniu wymagana jest do podjęcia uchwały w sprawach:
  - 1) zmian Statutu,
  - 2) zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
  - 3) połączenia się z inną Spółdzielnią,
  - 4) przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni,
  - 5) odwołania Członków Rady Nadzorczej,
  - 6) odwołania Członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium.
5. Większość 3/4 oddanych głosów na dwóch kolejnych Walnych Zgromadzeniach wymagana jest do podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.

#### § 18

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
  - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej,
  - 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
  - 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
  - 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, z wyłączeniem uchwał dotyczących odrębnej własności lokali.

- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 7) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podejmowanych w pierwszej instancji,
- 10) uchwalenie zmiany statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i na Zjazd branżowy,
- 13) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,

### § 19

1. Obrady każdej części Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej albo inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Każda część Walnego Zgromadzenia wybiera Prezydium w składzie:
  - 1) przewodniczący,
  - 2) sekretarz,Skład Prezydium może być uzupełniony o asesorów.  
Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.
3. Po dokonaniu wyboru Prezydium jego Przewodniczący przedstawia porządek obrad.

### § 20

1. Członkowie obecni na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierają ze swojego grona Komisję Skrutacyjną w składzie co najmniej 2 osób, której zadaniem jest:
  - a) przeprowadzenie głosowania,
  - b) obliczenie wyników głosowania i podanie tych wyników Walnemu Zgromadzeniu,
  - c) wykonanie innych czynności technicznych związanych z przeprowadzeniem głosowania,
2. Uwzględniając frekwencję na danej części Walnego Zgromadzenia obecni członkowie mogą wybrać ze swego grona:
  - 1) Komisję Mandatowo - Wyborczą w składzie co najmniej 2 osób, której zadaniem będzie:
    - a) sprawdzenie czy lista obecności jest kompletna,
    - b) zbadanie pełnomocnictw przedłożonych przez osoby reprezentujące członków,
    - c) stwierdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał.
  - 2) Komisję Uchwał w składzie co najmniej 2 osób, której zadaniem jest przedłożenie projektów uchwał,
  - 3) inne Komisje w miarę potrzeb.
3. W przypadku braku Komisji Mandatowo – Wyborczej oraz Komisji Uchwał ich zadania wykonuje Przewodniczący Prezydium danej części Walnego Zgromadzenia.
4. Każda wybrana Komisja wskazuje ze swego grona Przewodniczącego i Sekretarza.
5. Kandydaci do Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić w skład Komisji Skrutacyjnej.
6. Z czynności Komisji sporządza się protokoły. Protokoły podpisane przez członków Komisji przekazuje się Sekretarzowi części Walnego Zgromadzenia.

7. Członek Komisji ma prawo zgłosić do protokołu odrębne zdanie, z prawem uzasadnienia swego stanowiska.

### § 21

1. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad Przewodniczący Prezydium danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Przewodniczący może zarządzić dokonywanie zgłoszeń na piśmie z podaniem imienia i nazwiska. Za zgodą większości członków danej części Walnego Zgromadzenia, dyskusja może być prowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
2. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej oraz Przedstawicielom Krajowej Rady Spółdzielczej i Związku Rewizyjnego przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
3. Przewodniczący Prezydium ma prawo zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień. Nie stosującym się do uwag Przewodniczący może odebrać głos chyba, że dana część Walnego Zgromadzenia postanowi inaczej.
4. Przewodniczący Prezydium może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała, chyba, że dana część Walnego Zgromadzenia postanowi inaczej. Nie dotyczy to reprezentantów Krajowej Rady Spółdzielczej i Związku Rewizyjnego, w której Spółdzielnia jest zrzeszona.
5. W sprawach formalnych Przewodniczący Prezydium udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, w szczególności dotyczących:
  - 1) głosowania bez uprzedniego przeprowadzenia dyskusji,
  - 2) przerwania dyskusji,
  - 3) zamknięcia listy mówców,
  - 4) ograniczenia czasu przemówień,
  - 5) zarządzenia przerwy w obradach,
  - 6) kolejności i sposobu uchwalania wniosków,
  - 7) uchylenia zarządzenia Przewodniczącego.
 W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy, jeden za i jeden przeciw wnioskowi.
6. Wnioski w sprawach objętych porządkiem obrad oraz oświadczenia do protokołu mogą być składane na piśmie na ręce Sekretarza każdej części Walnego Zgromadzenia z podaniem imienia i nazwiska, a w przypadku pełnomocnika osoby prawnej – statutowej nazwy reprezentowanego członka.
7. Zarządzenie Przewodniczącego Prezydium może być uchylone przez każdą część Walnego Zgromadzenia w drodze głosowania.
8. Sprawy dotyczące sposobu obradowania nie objęte postanowieniami Statutu rozstrzyga Walne Zgromadzenie.

### § 22

Po zamknięciu dyskusji i wysłuchaniu wypowiedzi referenta Przewodniczący Komisji Uchwał, lub Przewodniczący Prezydium, jeśli Komisja Uchwał nie została wybrana, przedkłada każdej części Walnego Zgromadzenia projekty uchwał, po czym Przewodniczący poddaje je pod głosowanie.

### § 23

Głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie z wyjątkiem głosowania tajnego w sprawach:

- 1) wyborów do organów Spółdzielni i odwoływania członków tych organów,

- 2) wyborów przedstawicieli na zjazdy związków, w których Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 3) udzielenia absolutorium członkom Zarządu.

## § 24

1. Walne Zgromadzenie wybiera członków do Rady Nadzorczej w głosowaniu tajnym spośród kandydatów zgłoszonych, zgodnie z § 29 Statutu.
2. Przed przystąpieniem do wyborów Komisja Mandatowo – Wyborcza lub Przewodniczący Prezydium, jeśli Komisja Mandatowo - Wyborcza nie zostanie wybrana, ogłasza listę wyborczą zgłoszonych kandydatów w trybie, o którym mowa w § 29 Statutu i przekazuje Komisji Skrutacyjnej do przeprowadzenia wyborów.
3. Komisja Skrutacyjna przekazuje sporządzone przez Zarząd Spółdzielni karty do głosowania członkom, po okazaniu mandatu.
4. Głosujący stawia znak „x” w kratce przy nazwisku kandydata na którego głosuje.
5. Głos jest nieważny, jeżeli karta wyborcza:
  - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd,
  - b) została przekreślona,
  - c) zawiera więcej znaków „x” przy nazwiskach kandydatów niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
6. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Skrutacyjna a Przewodniczący Komisji Skrutacyjnej podaje do wiadomości ilość uzyskanych głosów przez poszczególnych kandydatów.
7. Wyniki głosowania podlegają wpisaniu do protokołu każdej części Walnego Zgromadzenia.
8. Zarząd w ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia zwołuje Komisję składającą się z Przewodniczących i Sekretarzy Prezydium poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
9. Zebranie Komisji otwiera członek Zarządu w celu dokonania wyboru Przewodniczącego zebrania. Wyboru Przewodniczącego zebrania dokonuje się spośród Przewodniczących Prezydium poszczególnych części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym. W zgłaszaniu kandydatów i w głosowaniu na Przewodniczącego zebrania biorą udział Przewodniczący i Sekretarze Prezydium poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. Przewodniczącym zebrania zostaje ten kandydat, który otrzymał największą ilość głosów.
10. Przewodniczący prowadzi zebranie i dokonuje ustalenia kolejności czynności w celu stwierdzenia wyboru członków Rady Nadzorczej.
11. W przypadku stwierdzenia, że dwóch lub więcej kandydatów otrzymało taką samą liczbę głosów, przy jednoczesnym przekroczeniu liczby członków Rady Nadzorczej komisja zarządza losowanie, wyznaczając miejsce i termin losowania nie później niż w ciągu 3 dni od zarządzenia losowania:
  - a) o terminie losowania należy powiadomić kandydatów z odpowiednim wyprzedzeniem w celu umożliwienia im obecności przy tej czynności. Nieobecność kandydatów nie wstrzymuje przeprowadzenia losowania,
  - b) losowanie prowadzi Przewodniczący zebrania w obecności członków Komisji,
  - c) ustalenie mandatu następuje w ten sposób, że do jednakowych, nieprzeźroczystych kopert wkłada się kartki z wypisanymi nazwiskami i imionami kandydatów. Po wymieszaniu kopert losuje się jedną z nich. Nazwisko i imię wybranego kandydata okazuje się obecnym, a wylosowaną kartkę dołącza się do protokołu. Na żądanie osób obecnych przy losowaniu należy okazać zawartość niewylosowanych kopert,
  - d) przebieg przeprowadzonego losowania opisuje się w protokole.

12. Po zakończeniu tych czynności sporządza się protokół, który w kolejności zawiera:
  - a) wyniki wyborów członków Rady Nadzorczej na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia,
  - b) łączną ilość głosów, którą uzyskali kandydaci do Rady Nadzorczej z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
  - c) osoby, które w wyniku głosowania uzyskały mandat członka Rady Nadzorczej.Protokół po przeczytaniu i akceptacji podpisują wszyscy Przewodniczący i Sekretarze Prezydium poszczególnych części Walnego Zgromadzenia obecni na zebraniu.
13. Protokół, o którym mowa w ust. 11 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia a wyniki głosowania stanowią treść uchwały Walnego Zgromadzenia.
14. Skład nowej Rady Nadzorczej Zarząd podaje do wiadomości ogółu członków w ciągu 7 dni od daty dostarczenia protokołu poprzez umieszczenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz publikację na stronie internetowej Spółdzielni.
15. Postanowienia niniejszego paragrafu mają zastosowanie przy wyborach delegatów na zjazdy związków, w których Spółdzielnia jest zrzeszona.

#### § 25

Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad, Przewodniczący Prezydium ogłasza zamknięcie części Walnego Zgromadzenia.

#### § 26

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Członek Spółdzielni lub Zarząd Spółdzielni może zaskarżyć do sądu w trybie i terminie określonym w Prawie spółdzielczym uchwałę z powodu jej niezgodności z postanowieniami Statutu, bądź dobrymi obyczajami lub z powodu godzenia przez nią w interesy Spółdzielni albo mającej na celu pokrzywdzenie członka.
4. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie lub nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

#### § 27

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz Prezydium danej części.
2. Protokół powinien zawierać: datę, porządek obrad, skład Prezydium, krótki opis przebiegu dyskusji, oświadczenia złożone do protokołu, treść uchwał i wniosków poddanych pod głosowanie i wyniki głosowania. Przy uchwałach należy podawać liczbę oddanych głosów za i przeciw. Lista obecności, lista pełnomocników oraz karty z przebiegu głosowania tajnego stanowią załączniki do protokołu.
3. Protokoły są jawne dla wszystkich członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują innego terminu.
5. Komisja zwołana w trybie, o którym mowa w § 24 ust. 8 Statutu stwierdza na podstawie protokołów z wszystkich części Walnego Zgromadzenia, która z uchwał wynikająca z porządku obrad Walnego Zgromadzenia została przyjęta, a która została odrzucona.

## **Rada Nadzorcza**

### § 28

Rada Nadzorcza sprawuje nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni.

### § 29

1. Rada Nadzorcza składa się z 15 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.  
Kandydatów na członków Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni na co najmniej 15 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
2. Kandydat zgłoszony przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 20 członków.
3. Zgłoszenie kandydatów dokonywane jest na piśmie z podaniem:
  - 1) imienia i nazwiska oraz adresu kandydata, który składa oświadczenie, że wyraża zgodę na kandydowanie, że nie był członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje,
  - 2) imienia, nazwiska i numeru PESEL oraz adresu osób popierających kandydata wraz z ich własnoręcznym podpisem.
4. Na podstawie rejestru kandydatów Zarząd Spółdzielni po sprawdzeniu wymogów, o których mowa w ust. 3 sporządza listę wyborczą umieszczając na niej kandydatów na członków Rady Nadzorczej w porządku alfabetycznym.  
Lista wyborcza ostemplowana pieczęcią Spółdzielni jest poddawana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
5. Kadencja Rady Nadzorczej nie może trwać dłużej niż trzy lata.
6. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady.

### § 30

Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez osobę prawną jako pełnomocnik.

### § 31

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 2) zrzeczenia się mandatu,
  - 3) odwołania większością co najmniej 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
  - 4) cofnięcia pełnomocnictwa przez osobę prawną,
  - 5) podjęcia pracy w Spółdzielni.

### § 32

W miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, członkiem Rady zostaje do końca kadencji, ten członek Spółdzielni, który w czasie wyborów do Rady Nadzorczej otrzymał kolejno największą ilość głosów.



## § 33

Członkami Rady Nadzorczej nie mogą być:

- 1) członkowie Zarządu Spółdzielni,
- 2) pełnomocnicy Zarządu,
- 3) kierownicy bieżącej działalności gospodarczej,
- 4) główny księgowy,
- 5) osoby pozostające w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej z osobami wyszczególnionymi w punktach 1-4,
- 6) osoby prowadzące działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni oraz osoby prowadzące działalność usługową na rzecz Spółdzielni,
- 7) pracownicy Spółdzielni,
- 8) najemcy i dzierżawcy nieruchomości oraz lokali wchodzących w skład zasobów Spółdzielni.

## § 34

1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej bez względu na ilość odbytych posiedzeń, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału do 10 dnia następnego miesiąca.
2. Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej jest liczone procentowo do minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu, na poziomie obowiązującym w dniu wyboru na członka Rady Nadzorczej i nie ulegnie zmianie przez cały okres kadencji. Wynagrodzenie to będzie liczone w następującej wysokości:
  - 1) 100 % dla Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
  - 2) 95 % dla Zastępcy Przewodniczącego i Sekretarza,
  - 3) 90 % dla Przewodniczących Komisji Rady,
  - 4) 85 % dla pozostałych Członków Rady.
3. Jeżeli Członek Rady Nadzorczej był nieobecny na posiedzeniu, wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 2 ulega pomniejszeniu o 20 %.

## § 35

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b) podejmowanie uchwał w zakresie badania pod względem rzetelności i prawidłowości rocznych sprawozdań finansowych, a także dokonywanie wyboru biegłego rewidenta,
    - c) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
    - d) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,

- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach, do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
  - 9) wybór i odwoływanie członków Zarządu w tym prezesa i jego zastępcy,
  - 10) uchwalanie regulaminów:
    - a) regulaminu Zarządu,
    - b) regulaminu Rady Osiedla,
    - c) regulaminu porządku domowego,
    - d) innych regulaminów wynikających z postanowień Statutu.
  - 11) ustalenie zasad zaliczania członków Spółdzielni do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
  - 12) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
  - 13) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w § 14 ust. 5 Statutu,
  - 14) uchwalenie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale, w części zależnej od Spółdzielni,
  - 15) ustanawianie pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni w sądzie, jeśli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wytoczył Zarząd Spółdzielni,
  - 16) zaliczenie nieruchomości do poszczególnych osiedli oraz ustalenie liczby mandatów dla danej Rady Osiedla.
2. Rada Nadzorcza może żądać od członków Zarządu i pracowników wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni. Szczegółowy tryb udzielania wyjaśnień i przedstawiania dokumentów określa właściwy regulamin.

### § 36

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd Spółdzielni w terminie do 30 dni od daty jej wyboru przez Walne Zgromadzenie.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego co najmniej raz na trzy miesiące.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek co najmniej 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie do 30 dni od dnia zgłoszenia wniosku.

### § 37

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej w skład, którego wchodzi: Przewodniczący, Zastępca Przewodniczącego, Sekretarz i Przewodniczący Komisji Rewizyjnej.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady.

### § 38

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną.
2. Rada Nadzorcza może powołać inne komisje do określonych zadań.
3. Zasady działania komisji, ich uprawnienia i obowiązki określa Rada Nadzorcza w regulaminach.

## § 39

W posiedzeniu Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inni zaproszeni goście.

## § 40

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

**Zarząd Spółdzielni**

## § 41

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie decyzji w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa Spółdzielni oraz zawieranie umów dotyczących lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu,
  - 2) sporządzania projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
  - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich Walnemu Zgromadzeniu,
  - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 8) udzielania pełnomocnictw,
  - 9) współdziałanie z terenowymi organami samorządowymi i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
  - 10) podejmowanie uchwał dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomościach Spółdzielni,
  - 11) podejmowanie uchwał w sprawie częściowego lub całkowitego umorzenia odsetek należnych Spółdzielni z tytułu opłat za używanie lokali.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
4. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.
5. Szczegółowy zakres działania i kompetencji Zarządu określa regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

## § 42

1. Zarząd składa się z co najmniej 3 osób, w tym Prezesa i co najmniej jednego zastępcy, wybranych spośród członków Spółdzielni. Jeżeli członkami Spółdzielni są również osoby prawne, członkiem Zarządu może być osoba nie będąca członkiem wskazana przez osobę prawną.

2. Członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza, Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członka Zarządu. Odwołanie członka Zarządu następuje ilością co najmniej 2/3 głosów w obecności co najmniej 3/4 składu osobowego Rady Nadzorczej.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać Członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium, w trybie określonym w § 17 ust. 4 pkt 6 Statutu. Odwołanie Członka Zarządu zarówno przez Radę Nadzorczą jak i przez Walne Zgromadzenie wymaga pisemnego uzasadnienia.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu z jego funkcji lub zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego w Spółdzielni, prawo rozwiązania z nim umowy o pracę przysługuje Zarządowi Spółdzielni.
- 7.

#### § 43

1. Zarząd Spółdzielni, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, może powołać na stanowisko kierownika bieżącej działalności gospodarczej jednego z członków Zarządu lub inną osobę. Osoba kierująca bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu Pracy.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1 kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu z wyłączeniem spraw należących do kompetencji Zarządu.
3. Zarząd Spółdzielni może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki.
4. Postanowienia ust. 1 i 3 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

#### § 44

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

#### § 45

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają przynajmniej 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. Oświadczenie pisemne składane do Spółdzielni, a złożone w jej siedzibie albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

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

### **§ 46**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniach w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4, Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu tego członka w pełnieniu czynności. W przypadku zawieszenia członka Rady Nadzorczej, Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany zwołać, w terminie 6 miesięcy od podjęcia uchwały o zawieszeniu, Walne Zgromadzenie w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.
6. Członek Zarządu oraz Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni chyba, że nie ponosi winy.

## **Rady Osiedli**

### **§ 47**

1. Spółdzielnia powołuje organy pomocnicze - Rady Osiedli w celu lepszego kontaktu z mieszkańcami zasobów Spółdzielni. Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni stanowią jedną całość i nie są podzielone na osiedla, jako elementy struktury organizacyjnej Spółdzielni. Wyłącznie dla potrzeb funkcjonowania Rad Osiedli, przyjmuje się podział zasobów Spółdzielni na następujące osiedla:
  - 1) Osiedle przy ul. Pocztovej i ul. Spółdzielczej,
  - 2) Osiedle Szczygłowice przy ul. Szttygarskiej i Al. Piastów,
  - 3) Osiedle 1000 lecia PP - ul. Mieszka I, ul. Jana III Sobieskiego, ul. Stefana Batorego, ul. Władysława Łokietka, ul. Kosmonautów, ul. Kazimierza Wielkiego,
  - 4) Osiedle Wojska Polskiego I – ul. Kapelanów Wojskowych, ul. Jedności Narodowej, ul. Armii Krajowej, ul. Szarych Szeregów, ul. Szpitalna,
  - 5) Osiedle Wojska Polskiego II – ul. Marynarzy, ul. Lotników, ul. Piłsudczyków, ul. Dywizjonu 303.Podział na osiedla, o którym mowa wyżej służy wyłącznie do określenia obszaru własności poszczególnych Rad Osiedli.
2. Rada Osiedla składa się z 3 - 5 członków wybranych na trzyletnią kadencję spośród członków Spółdzielni zamieszkałych na danym osiedlu.
3. Liczbę członków poszczególnych Rad Osiedli określa Rada Nadzorcza.
4. Rady Osiedla wybiera się na Zebraniach Osiedlowych zwoływanych przez Zarząd Spółdzielni, przynajmniej na miesiąc przed upływem kadencji Rady Osiedla lub na pisemny wniosek:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej 30 % członków Spółdzielni zamieszkujących na danym osiedlu.

5. O czasie, miejscu i porządku Zebrania Osiedla zawiadamia się członków Spółdzielni poprzez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, na tablicach informacyjnych w klatkach schodowych budynków mieszkalnych wchodzących w skład danego osiedla oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

## § 48

1. Zgłoszenie kandydatów i wyboru do Rady Osiedla dokonują wyłącznie członkowie zamieszkali na danym osiedlu. Osoba kandydująca, składa oświadczenie o posiadanym prawie do lokalu mieszkalnego na tym osiedlu.
2. Wybory do Rad Osiedli są dokonywane w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów zgłoszonych w trakcie zebrania.
3. Członkowie obecni na Zebraniu Osiedlowym wybierają ze swojego grona Komisję Skrutacyjną w składzie co najmniej 2 osób, której zadaniem jest:
  - a) przeprowadzenie głosowania,
  - b) obliczenie wyników głosowania i podanie tych wyników Zebraniu,
  - c) wykonanie innych czynności technicznych związanych z przeprowadzeniem głosowania.Kandydaci do Rady Osiedla nie mogą wchodzić w skład Komisji Skrutacyjnej.
4. Przed przystąpieniem do wyborów Komisja Skrutacyjna ogłasza listę wyborczą zgłoszonych kandydatów.
5. Komisja Skrutacyjna przekazuje karty do głosowania członkom, po okazaniu mandatu.
6. Głosujący stawia znak „x” w kratce przy nazwisku kandydata na którego głosuje.
7. Głos jest nieważny, jeżeli karta wyborcza:
  - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Komisję Skrutacyjną,
  - b) została przekreślona,
  - c) zawiera więcej znaków „x” przy nazwiskach kandydatów niż liczba miejsc w Radzie Osiedla.
8. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Skrutacyjna a Przewodniczący Komisji Skrutacyjnej podaje do wiadomości ilość uzyskanych głosów przez poszczególnych kandydatów.
9. Do Rady Osiedla wchodzi kandydaci, którzy w wyniku wyborów otrzymali kolejno największą liczbę głosów.
10. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw. Sumę łącznie oddanych głosów za, przeciw i wstrzymujących się odzwierciedla protokół z głosowania.
11. W przypadku otrzymania jednakowej ilości głosów przez kilku kandydatów do Rady Osiedla, przeprowadza się dodatkowe głosowanie z uwzględnieniem tylko tych kandydatów. Do Rady Osiedla wchodzi kandydat, który w dodatkowym głosowaniu otrzyma najwięcej głosów.
12. Z czynności Komisji sporządza się protokół. Protokół podpisany przez członków Komisji przekazuje się Zarządowi Spółdzielni.
13. Członek Komisji ma prawo zgłosić do protokołu odrębne zdanie, z prawem uzasadnienia swego stanowiska.

## § 49

1. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji, następuje na skutek rezygnacji, ustania członkostwa w Spółdzielni lub zmiany miejsca zamieszkania na mieszkanie poza terenem osiedla, z którego nastąpił wybór do Rady Osiedla. Ponadto członek Rady Osiedla może być odwołany przez organ, który dokonał wyboru przed upływem okresu na jaki został wybrany, większością kwalifikowaną 2/3 głosów członków obecnych na Zebraniu Osiedlowym.

3. W wypadku, o którym mowa w ust. 2, na miejsce członka Rady Osiedla wchodzi do końca kadencji członek, który w czasie wyborów do Rady Osiedla uzyskał kolejno największą ilość głosów.
4. W stosunku do Rady Osiedli stosuje się § 33 pkt 1 - 6 Statutu.

#### § 50

1. Członkowie Rady Osiedla otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach Rady bez względu na ilość odbytych posiedzeń, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału do 10 dnia następnego miesiąca.
2. Wynagrodzenie członków Rady Osiedla jest liczone procentowo do minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu, na poziomie obowiązującym w dniu wyboru na członka Rady Osiedla i nie ulegnie zmianie przez cały okres kadencji.  
Wynagrodzenie to będzie liczone w następującej wysokości:
  - 1) 35 % dla Przewodniczącego Rady Osiedla,
  - 2) 30 % dla pozostałych Członków Rady.
3. Jeżeli członek Rady był nieobecny na posiedzeniu, wynagrodzenie o którym mowa w ust. 2 ulega pomniejszeniu o 20 %.
4. W razie zbiegu praw do wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 2 oraz w § 34 Statutu członkowi organu Spółdzielni przysługuje jedno korzystniejsze dla niego wynagrodzenie.

#### § 51

Rady Osiedla są organami doradczymi i pomocniczymi dla Rady Nadzorczej i Zarządu, nie mającymi mocy decyzyjnej.

#### § 52

Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i inne sprawy organizacyjne Rady Osiedla określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **Dział IV**

### **Gospodarka Spółdzielni**

#### § 53

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
  - 1) fundusz zasobowy,
  - 2) fundusz udziałowy - z zastrzeżeniem postanowień ust. 2
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
  - 4) fundusz wkładów budowlanych,
  - 5) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych (fundusz remontowy),
  - 6) inne fundusze.
2. W związku z wejściem w życie ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze z dnia 20 lipca 2017 r. (Dz.U. z 2017 r. poz. 1596) i zniesieniem obowiązku wnoszenia udziałów, wysokość środków zgromadzonych na funduszu udziałowym zamyka się według stanu na dzień 9 września 2017r- fundusz ten od dnia 09 września 2017r nie jest zasilany nowymi środkami.
3. Inne fundusze mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

## § 54

Podziału nadwyżki bilansowej dokonuje się każdorazowo na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia z przeznaczeniem na:

- 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni,
- 2) zwiększenie funduszu zasobowego,
- 3) zwiększenie funduszu remontowego,
- 4) pokrycie wydatków związanych z prowadzoną działalnością społeczną, oświatową i kulturalną.

## § 55

Stratę bilansową pokrywa się według następującej kolejności:

- 1) z funduszu zasobowego,
- 2) z funduszu udziałowego,
- 3) z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych.

## § 56

1. Rokiem obrachunkowym w Spółdzielni jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
3. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego. Umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
4. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych stanowiących jej mienie oraz zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
5. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa polityka rachunkowości zatwierdzona przez Zarząd Spółdzielni.
6. Szczegółowe zasady tworzenia zgodnie z przepisami prawa i gospodarowania funduszami oraz zasady rozliczeń w zakresie organizacyjno - finansowym nieruchomości określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
7. Suma pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej, pomniejsza koszty utrzymania i eksploatacji danej nieruchomości, nie stanowi nadwyżki bilansowej Spółdzielni i nie podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni pomniejszone o poniesione koszty, stanowią nadwyżkę bilansową Spółdzielni. Wyniki uzyskane z pożytków i innych przychodów z własnej działalności Spółdzielni po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego Spółdzielni podlegają podziałowi przez Walne Zgromadzenie.



## § 57

Zasady gospodarki zasobami mieszkaniowymi określają: Regulamin kalkulacji i rozliczania kosztów gospodarki zasobami spółdzielczymi i lokalami stanowiącymi mienie innych osób oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Lokatorsko–Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Knurowie, przepisy o rachunkowości i o podatku dochodowym od osób prawnych.

## § 58

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości
  - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości. Szczegółowe zasady tworzenia, gospodarowania środkami funduszu remontowego, rozliczania wpływów i wydatków funduszu remontowego, w tym zabezpieczenia tych rozliczeń, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA**

### **Dział I**

#### **Prawo do lokalu**

##### § 59

1. Lokal mieszkalny i lokal o innym przeznaczeniu, mogą być używane wyłącznie na cele wynikające z charakteru tych lokali.
2. W lokalu mieszkalnym może być wykonywana również działalność gospodarcza, o ile nie będzie ona utrudniać korzystania z innych lokali w tym samym budynku, w szczególności nie będzie oddziaływać negatywnie na sąsiadujące mieszkania i naruszać porządku domowego. O zamiarze podjęcia takiej działalności należy powiadomić Spółdzielnię z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem i uzyskać zgodę Zarządu Spółdzielni na wykonywanie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym. Zgoda ta może być z ważnych powodów cofnięta.
3. Członek Spółdzielni, który osobiście, bądź osoby wspólnie z nim zamieszkałe wykonują działalność gospodarczą - zarobkową w lokalu mieszkalnym, ponoszą z tego tytułu dodatkowe opłaty. Wysokość opłat uchwała Rada Nadzorcza, bądź Zarząd Spółdzielni na mocy udzielonego przez Radę Nadzorczą upoważnienia w tej sprawie.
4. Przepisy ust. 3 stosuje się odpowiednio do osób niebędących członkami Spółdzielni.
5. Zasady używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego określa regulamin.
6. Zasady rozpoczęcia i zakończenia sezonu grzewczego w Spółdzielni określa regulamin.
7. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

##### § 60

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:

- 1) ustanawiać na rzecz osób ubiegających się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) ustanawiać na rzecz osób ubiegających się o ustanowienie odrębnej własności, prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

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

##### § 61

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.
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 może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 115 Statutu.
7. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
8. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
9. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej.
10. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do 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, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
11. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

## § 62

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie wobec Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania 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.

## § 63

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego 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 spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,

- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) inne postanowienia określone w statucie.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
  3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

#### § 64

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 63 ust. 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do 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.

#### § 65

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
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, o której mowa w § 63, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które miały wspólnie z osobą, o której mowa § 63, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu. Z zastrzeżeniem postanowień ust. 5 niniejszego paragrafu, osoba bliska, która w terminie jednego roku złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa § 63.
4. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom bliskim przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy.
5. 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 rozszerezeniu 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.

#### § 66

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 62 i § 65, 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 poprzez wywieszenie ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni, zamieszczenie ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
2. 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 § 62,
  - 2) osoba, o której mowa w § 65 ust. 1 zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

#### § 67

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.

#### § 68

Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

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

#### § 69

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

## § 70

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

## § 71

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

## § 72

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.

## § 73

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 115, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.

## § 74

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

## § 75

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka 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, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

## § 76

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.

#### § 77

Do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych oraz garaży wolnostojących przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio w zakresie określonym w art. 17<sup>19</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### **C. Odrębna własność lokalu**

#### § 78

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.

#### § 79

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 78 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.

#### § 80

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 78.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 78 ust. 1 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 78 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.

## § 81

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

## § 82

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa § 78 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 § 78 ust.1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 115.

## § 83

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.

## § 84

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 art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## § 85

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



## **Dział II** **Najem lokali**

### § 86

1. Najemcami lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu, w tym garaży, mogą być członkowie Spółdzielni, inne osoby fizyczne oraz osoby prawne.
2. Zarząd Spółdzielni wynajmuje lokale w myśl ust. 1 niniejszego paragrafu po uwiarygodnieniu przez najemcę swojego stanu majątkowego gwarantującego płynne regulowanie należności czynszowych.
3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może wynajmować byłym członkom Spółdzielni i ich osobom bliskim wspólnie zamieszkałym, lokale przez nich zajmowane.
4. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.
5. Umowa pod rygorem nieważności powinna być sporządzona w formie pisemnej.
6. Umowa może być zawarta na czas nieoznaczony lub na czas oznaczony.

### § 87

1. Najemca zobowiązany jest do wpłacenia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu w wysokości do 12 - krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu lub za zgodą Zarządu zabezpieczyć należność wekslem.
2. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu jednego miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności Spółdzielni z tytułu najmu lokalu.
3. W stosunku do osób, o których mowa w § 86 ust. 3, Spółdzielnia może odstąpić od wymogu uiszczenia kaucji zabezpieczającej.
4. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od Spółdzielni, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.
5. W razie podwyższenia opłat niezależnych od Spółdzielni jest ona obowiązana do przedstawienia informacji wraz z uzasadnieniem podwyżki.

### § 88

Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni mieszkaniowej mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

## **Dział III** **Zamiana lokali**

### § 89

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

## § 90

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach.
  - 1) zamiana cywilna,
  - 2) zamiana spółdzielcza.
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (domu jednorodzinny) oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.
3. Zamiana spółdzielcza dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
4. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże niestanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.

## § 91

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 wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

**Dział IV****Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu.****A. Wkłady**

## § 92

Osoby ubiegające się o ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązane do wniesienia wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, stosownie do przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz postanowień niniejszego Statutu.

## § 93

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalanie wartości początkowej (koszt budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 92 dokonuje się w dwóch etapach:
  - 1) wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
  - 2) ostatecznie - po zakończeniu realizacji danego przedsięwzięcia inwestycyjnego. Podstawą rozliczenia są koszty faktyczne poniesione przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (koszt budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:
  - 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 lokale mieszkalne, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego lokalu mieszkalnego (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
- 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno - użytkowych ( atrakcyjność ).

#### § 94

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 92 Statutu, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokali zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

#### § 95

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

#### § 96

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

#### § 97

Z zastrzeżeniem postanowień § 98 osoba ubiegająca się o ustanowienie na jej rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

#### § 98

1. Osoba uzyskująca spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, realizująca roszczenie w trybie § 65, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Osoba uzyskująca spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie w związku z realizacją zamiany lokali, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa oraz

zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

3. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, jeśli lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

#### § 99

Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w niniejszym Statucie i umowie o budowę lokalu, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

#### § 100

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku określa regulamin.

### **B. Rozliczenia w razie wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu.**

#### § 101

1. W przypadku 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.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1, jest opróżnienie lokalu.

#### § 102

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. Wyceny dokonuje rzeczoznawca majątkowy. W rozliczeniu tym nie

uwzględnia się długi obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
  - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
  - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę.
4. 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. 1, 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.

#### § 103

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w § 59 ust. 7.

#### § 104

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, według wartości nominalnej, pomniejszoną o należności wynikające z zawartej umowy.
2. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 30 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

#### § 105

Roszczenie o wypłatę wartości rynkowej lokalu zarówno w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu jak i wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powstaje z chwilą opróżnienia lokalu.

**Dział V**  
**Przekształcenie praw do lokali**

## §106

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

## § 107

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, albo ponieśli je jego poprzednicy prawni Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

## § 108

Spółdzielnia zawiera umowy, o których mowa w § 106 i § 107, 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.

## § 109

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

## § 110

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
2. Koszty porządkowania stanu prawnego danej nieruchomości obciążają posiadaczy spółdzielczego prawa do lokali w tej nieruchomości, niezależnie od tego czy są zainteresowani wyodrębnieniem własności lokali.
3. Nie wymienione w ust. 2 koszty pozostałych prac przygotowawczych niezbędnych dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, są kosztem własnym Spółdzielni rozliczanym na ogół członków w części niezrefundowanej przez Skarb Państwa.
4. Koszty czynności prac przygotowawczych do realizacji wniosku o przeniesienie własności lokalu obciążają osobę wnioskującą o przeniesienie własności lokalu.
5. Wyliczone przez Spółdzielnię koszty, o których mowa w ust. 2 i 4, osoba wnioskująca o przeniesienie własności lokalu zobowiązana jest wpłacić w terminie określonym w zawiadomieniu Spółdzielni o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu. Brak wpłaty wstrzymuje realizację wniosku.

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

#### § 111

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
  - 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. Wyliczone przez Spółdzielnię opłaty, o których mowa w ust. 1, członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu w terminie nie przekraczającym 21 dni od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach przeniesienia własności lokalu. Brak wpłaty w terminie wstrzymuje realizację wniosku.
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 odrębnych przepisach - stosownie do art. 12 ust. 1<sup>3</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w ust. 1, jeżeli brak jest osób uprawnionych osób bliskich w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym wypadku nie wypłaca się wartości rynkowej lokalu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

### **B. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu**

#### § 112

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 przypadającej 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. Wyliczone przez Spółdzielnię opłaty, o których mowa w ust. 1, osoba wnosząca o przeniesienie własności zobowiązana jest wpłacić do Spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu w terminie nie przekraczającym 21 dni od dnia pisemnego powiadomienia tej osoby o warunkach przeniesienia własności lokalu. Brak wpłaty w terminie wstrzymuje realizację wniosku.
3. Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z

żądaniem przeniesienia własności określonym w ust. 1, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

#### § 113

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.

#### § 114

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w §112 ust 1.

### **Dział VI**

#### **Opłaty za używanie lokali**

#### § 115

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. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. 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.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 3.
5. 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, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.



## § 116

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
2. Za opłaty, o których mowa w § 115 ust. 1-3 i 5, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
3. Najemcy lokali opłacają czynsz najmu zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową odpowiednio uwzględniającą przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, Kodeksu cywilnego oraz Statutu.
4. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego obowiązane są uiszczać na rzecz Spółdzielni odszkodowanie na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni. Spółdzielnia może podnieść wysokość odszkodowania o utracone korzyści. Wysokość odszkodowania ustalana jest w oparciu o planowane koszty uchwalone w planie finansowo-gospodarczym oraz w kalkulacji kosztów.
5. Najemcy i osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej oraz z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.

## § 117

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 115 ust. 1-3 i 5 jest ustalana na podstawie planu finansowo-gospodarczego oraz kalkulacji kosztów i przychodów przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej lub wielobudynkowej.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin.

## § 118

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Rada Nadzorcza może - na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej - ustalić zwiększone obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

## § 119

1. Opłaty, o których mowa w § 115 ust. 1-3 i 5, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do ostatniego dnia każdego miesiąca. Za datę zapłaty uważa się dzień wpływu środków na konto bankowe Spółdzielni.
2. Opłaty, o których mowa w § 115 ust. 1-3 i 5, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych postanowieniach Statutu.

3. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni osoby, o których mowa w § 115 ust. 1-3 i 5, powiadamia się co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
4. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności podatków od nieruchomości, gazu, energii, wody oraz odprowadzenie ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych; Spółdzielnia zawiadamia osoby, o których mowa jest w § 115 ust. 1-3 i 5, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. Zawiadomienia o zmianie wysokości opłat Spółdzielnia doręcza osobom, o których mowa w § 115 ust. 1 -3 i 5 lub osobom zamieszkałym wraz z nimi za potwierdzeniem odbioru lub pocztą elektroniczną na podany adres na wniosek i za zgodą tych osób. W przypadku braku możliwości przekazania powiadomienia Spółdzielni o zmianie wysokości opłat osobom wymienionym w ust. 5 zawiadomienie pozostawia się do odbioru w skrzynce listowej przyporządkowanej do danego lokalu - uznając doręczenie za skuteczne. Na okoliczność pozostawienia zawiadomienia w skrzynce listowej, które następuje po dwukrotnych nieudanych próbach osobistego doręczenia, sporządza się notatkę służbową. Za datę zawiadomienia uznaje się datę doręczenia, sporządzenia notatki lub wysłania zawiadomienia poprzez pocztę elektroniczną.
6. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
7. Członkowie Spółdzielni, właściciele niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali nie mogą potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do Spółdzielni.
8. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera począwszy od następnego dnia po terminie płatności odsetki ustawowe za opóźnienie za każdy dzień opóźnienia.
9. Dopuszcza się możliwość pobierania opłat od następujących czynności:
  - 1) za uzgodnienia budowlane w szczególności dotyczące wprowadzenia zmian w instalacji elektrycznej, centralnego ogrzewania, wentylacyjnej, które wymagają opinii specjalistycznej
  - 2) sporządzenia kopii dokumentów dotyczących indywidualnych spraw członkowskich, wydania kolejnego odpisu Statutu lub kolejnego odpisu regulaminu wydanego na jego podstawie oraz innych zaświadczeń dla członków Spółdzielni,
  - 3) za sporządzenie i wydanie kopii dokumentów, o których mowa w art. 8<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 4) oraz innych czynności określonych w regulaminie.Zasady pobierania opłat określa regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

## **Dział VII**

### **Naprawy wewnątrz lokali obciążające i nie obciążające Spółdzielnię**

#### § 120

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wskazane w regulaminach uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

#### § 121

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i właściciele lokali niebędących członkami Spółdzielni. Obowiązki

w zakresie napraw wewnątrz lokalu, nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni określone są w regulaminach uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

2. Naprawy wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób zamieszkałych w lokalu obciążają członka Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.
3. Naprawy wewnątrz lokalu nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.
4. Lokal powinien być użytkowany w sposób zapewniający:
  - a) zachowanie wymogów bezpieczeństwa,
  - b) utrzymanie odpowiedniego stanu technicznego,
  - c) utrzymanie stanu higieniczno-sanitarnego określonego odrębnymi przepisami,
  - d) prawidłowe funkcjonowanie wspólnych instalacji znajdujących się w tym lokalu.

#### § 122

1. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni korzystają z całodobowego serwisu technicznego gwarantowanego przez Spółdzielnię.
2. W przypadku nieuzasadnionego wezwania serwisu technicznego członek Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub właściciel niebędący członkiem Spółdzielni, może być obciążony kosztami serwisu za drugie i kolejne nieuzasadnione wezwanie.

#### § 123

1. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni obowiązani są bezzwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody.
2. Jeżeli osoba korzystająca z lokalu jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a także gdy sytuacja tego wymaga - Straży Pożarnej.
3. Po wcześniejszym ustaleniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna udostępnić Spółdzielni lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania lub zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających lokatora.
4. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni, którzy pomimo dwukrotnie uzgodnionego terminu, nie udostępniili lokalu w celu określonym w pkt. 2, ponoszą koszty dokonanie przeglądów.

#### § 124

1. Członek Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni obowiązany jest uzyskać pisemną zgodę Spółdzielni na wszelkiego rodzaju prace wewnątrz lokalu

mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, które powodują przebudowę ścian wewnętrznych, zmiany i przekładania wewnętrznej instalacji.

2. W przypadku wykonania prac, o których mowa w ust. 1 bez zgody Spółdzielni, członek, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub właściciel lokalu niebędący członkiem, który pomimo dwukrotnego zawiadomienia, nie uzyska akceptacji Spółdzielni na wykonane prace bądź nie przeróbek zalecanych przez Spółdzielnię, może być zobowiązany do dokonania dodatkowej wpłaty w kwocie 25 % aktualnego minimalnego wynagrodzenia za pracę, z przeznaczeniem na fundusz remontowy Spółdzielni.
3. Zapis ust. 2 nie ogranicza roszczeń Spółdzielni o przywrócenie przez członka Spółdzielni, osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni, lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu do stanu pierwotnego (tj. zgodnego z projektem) albo uzyskania zgody Spółdzielni.

#### § 125

1. Osoba zwalnijąca lokal zajmowany na podstawie spółdzielczego prawa do lokalu ma obowiązek odnowić lokal lub pokryć koszty wykonania tych prac przez Spółdzielnię.
2. W przypadku dokonania przeróbek lokalu bez zgody Spółdzielni członek bądź osoba nie będąca członkiem, której przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, obowiązana jest doprowadzić lokal do stanu pierwotnego lub pokryć koszty wykonania tych prac przez Spółdzielnię.

### **Dział VIII**

#### **Postępowanie wewnątrzspółdzielcze**

#### § 126

1. Od uchwał organów Spółdzielni w sprawach między członkiem a Spółdzielnią członkowi przysługuje odwołanie:
  - 1) od uchwały Zarządu do Rady Nadzorczej,
  - 2) od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia.
 Od uchwały Rady Nadzorczej, która zapadła wskutek odwołania członka od uchwały Zarządu, odwołanie do Walnego Zgromadzenia nie przysługuje.
2. Termin do wniesienia odwołania wynosi 14 dni od daty doręczenia członkowi na piśmie zawiadomienia o uchwale wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o prawie do odwołania.
3. Rada Nadzorcza Spółdzielni powinna rozpatrzyć odwołanie członka od uchwały Zarządu w ciągu trzech miesięcy.
4. Walne Zgromadzenie powinno rozpatrzyć odwołanie członka od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji na najbliższym posiedzeniu, jeżeli odwołanie zostało złożone na 30 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest doręczyć odwołującemu się członkowi treść uchwały organu odwoławczego wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od daty podjęcia uchwały. W przypadku, gdy organem odwoławczym jest Walne Zgromadzenie termin 14 dni do doręczenia uchwały biegnie od daty posiedzenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

#### § 127

1. Wniesienie odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym powoduje zawieszenie biegu przedawnienia lub terminów zawitych do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

2. Wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ogranicza go w dochodzeniu swych praw na drodze sądowej. W razie wystąpienia na drogę sądową o to samo roszczenie, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

## § 128

1. Spółdzielnia jest administratorem danych osobowych członków Spółdzielni, osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, najemców lokali w zasobach Spółdzielni, pracowników Spółdzielni oraz może być administratorem danych innych osób, w przypadkach dopuszczanych przez przepisy prawa.
2. Szczegółowe cele, zakres, podstawy i zasady przetwarzania danych osobowych przez Spółdzielnię określa „Procedura przetwarzania danych osobowych przez Lokatorsko-Własnościową Spółdzielnię Mieszkaniową w Knurowie” uchwalona przez Zarząd Spółdzielni.

Niniejszy Statut został uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków LWSM w dniu **8 grudnia 2001 r.** ze zmianami wprowadzonymi uchwałami:

- Uchwała Nr 9 Zebrania Przedstawicieli Członków z dnia 31 maja 2003 r.
- Uchwała Nr 10 Zebrania Przedstawicieli Członków z dnia 11 czerwca 2005 r.
- Uchwała Nr 9 Zebrania Przedstawicieli Członków z dnia 3 czerwca 2006 r.
- Uchwała Nr 1 Zebrania Przedstawicieli Członków z dnia 24 listopada 2007 r.
- Uchwała Nr 1 Walnego Zgromadzenia Członków podjęta na częściowych Walnych Zgromadzeniach Członków w dniach 23 i 26 stycznia 2010 r.
- Uchwała Nr 13 Walnego Zgromadzenia Członków podjęta na częściowych Walnych Zgromadzeniach Członków w dniach 30 maja 2012 r. i 1 czerwca 2012 r.
- Uchwała nr 1 Walnego Zgromadzenia Lokatorsko – Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej podjęta na częściowych Walnych Zgromadzeniach w dniach 16 i 17 listopada 2015 r.
- **Uchwała nr 12 Walnego Zgromadzenia Lokatorsko – Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej podjęta na częściach Walnego Zgromadzenia w dniach 14, 15, 16, 17, 18 maja 2018 r. z poprawkami wynikającymi z Uchwał P3 i P4.**
- **Uchwała nr P3 Walnego Zgromadzenia Lokatorsko – Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej podjęta na częściach Walnego Zgromadzenia w dniach 14, 15, 16, 17, 18 maja 2018 r.**
- **Uchwała nr P4 Walnego Zgromadzenia Lokatorsko – Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej podjęta na częściach Walnego Zgromadzenia w dniach 14, 15, 16, 17, 18 maja 2018 r.**