



Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Żoliborz Centralny”

STATUT

Warszawa, 30 września 2017 r.



NOTKA

Statut Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Żoliborz Centralny” w treści przyjętej uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 12/2017 z dnia 30 września 2017 roku. Postanowienia Statutu uwzględniają przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze (Dz.U.2017.1596 z dnia 2017.08.25).



STATUT

Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Żoliborz Centralny”

Spis treści

Rozdział I.	Postanowienia ogólne	1
Rozdział II.	Członkowie Spółdzielni	3
Rozdział III.	Prawa do lokali	9
	1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	9
	2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	16
	3. Prawo odrębnej własności lokalu	18
	4. Garaże, miejsca postojowe i miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych	21
Rozdział IV	Używanie lokali.....	21
Rozdział V	Organy Spółdzielni.....	26
	1. Walne Zgromadzenie.....	26
	2. Rada Nadzorcza.....	33
	3. Zarząd.....	36
	4. Rady Kolonii.....	37
Rozdział VI	Gospodarka Spółdzielni.....	38



ROZDZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Żoliborz Centralny”.
2. Działalność Spółdzielni wywodzi się z tradycji Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej istniejącej od 1921r.

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest m. st. Warszawa.
2. Spółdzielnia działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

§ 3.

1. Ilekróć w statucie mowa jest o:

- 1) mieszkaniach lub lokalach mieszkalnych - rozumie się przez to samodzielne lokale mieszkalne w budynkach wielorodzinnych powstałe w trakcie wznoszenia budynku lub powstałe z połączenia lokali już istniejących lub powstałe z połączenia lokali już istniejących oraz części wspólnych i powierzchni użytkowych budynku lub powstałe z podziału lokali już istniejących,
- 2) lokalach użytkowych - rozumie się przez to samodzielne lokale o przeznaczeniu innym niż mieszkalne, jak również garaże, o ile mogą stanowić odrębny przedmiot spółdzielczego prawa do lokalu,
- 3) lokalach zamiennych - rozumie się przez to lokal, o jakim mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2016.1610 t.j. z dnia 2016.10.04)
- 4) lokalach bez dodatkowego określenia ich rodzaju - rozumie się przez to zarówno samodzielne lokale mieszkalne, jak i lokale o innym przeznaczeniu, o których mowa w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U.2016.1610 t.j. z dnia 2016.10.04),
- 5) spółdzielczym prawie do lokalu - rozumie się przez to zarówno spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jak i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, chyba, że dalsze postanowienia statutu stanowią inaczej, przy czym w pojęciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszczą się dawne pojęcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, w tym garażu lub miejsca postojowego w lokalu garażowym oraz spółdzielczego prawa do domu jednorodzinnego;
- 6) ekspektatywie własności- rozumie się przez to roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu;
- 7) **osobie bliskiej** – rozumie się przez to osobę będącą zstępny, wstępny, rodzeństwem, dzieckiem rodzeństwa, małżonkiem, osobą przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu;



8) PKD - rozumie się przez to Polską Klasyfikację Działalności wprowadzoną do stosowania w urzędowych rejestrach rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 24 grudnia 2007 roku w sprawie Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD) (Dz.U.2007.251.1885 z dnia 2007.12.31 ze zm.),

9) roku obrotowym - rozumie się przez to rok kalendarzowy.

2. Ilekróć w statucie przytacza się przepis:

- 1) ustawy Prawo spółdzielcze - rozumie się przez to właściwy przepis ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze (Dz.U.2017.1560 t.j. z dnia 2017.08.22 ze zm.),
- 2) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - rozumie się przez to właściwy przepis ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2013.1222 t.j. z dnia 2013.10.17 ze zm.),
- 3) ustawy o własności lokali - rozumie się przez to właściwy przepis ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U.2015.1892 t.j. z dnia 2015.11.18 ze zm.).

§ 4.

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków Spółdzielni oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Celem Spółdzielni jest także zaspokajanie gospodarczych, społecznych i kulturalno-oświatowych potrzeb członków Spółdzielni i ich rodzin, wynikających z zamieszkiwania w koloniach i budynkach Spółdzielni.

2. Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.

§ 5.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41.10. Z);
- 2) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (PKD 41.20.Z);
- 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z);
- 4) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z);
- 5) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD 68.32.Z);
- 6) działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach (PKD 81.10.Z.)

2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych;



- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych;
- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

3. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.

4. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

5. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu. Doboru najemców lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu dokonuje Zarząd Spółdzielni spośród oferujących najkorzystniejsze warunki ustalone według zasad określonych w regulaminie najmu lokali, uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

6. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w Statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 4 ust. 1 Statutu.

ROZDZIAŁ II - CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

§ 6.

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 ekspektatywa własności; lub
- 5) będąca założycielem Spółdzielni.

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. 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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6 poniżej;
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;

6. Postanowienia § 6 ust. 1 i 3 Statutu stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

7. Członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. 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 sądu lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 7.

1. W odniesieniu do osób, o których mowa w par. 6 ust. 4 i ust. 7, warunkiem przyjęcia na członka Spółdzielni jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona w formie pisemnej i



zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeśli przystępująca jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę; ponadto deklaracja musi być w sposób właściwy podpisana.

2. Zarząd Spółdzielni nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni właściciela lokalu, który spełnił warunek, o którym mowa w § 7 ust. 1 Statutu.

3. Osoba, o której mowa w ust. 1 staje się członkiem Spółdzielni z chwilą podjęcia przez Zarząd Spółdzielni uchwały o jej przyjęciu. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu Spółdzielni lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

§ 8.

1. Uchwała Zarządu Spółdzielni w sprawie przyjęcia do Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O treści uchwały zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Od uchwały odmawiającej przyjęcia zainteresowanemu przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej Spółdzielni w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uchwale. Zawiadomienie to powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie i terminie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej Spółdzielni.

2. Odwołanie, o którym mowa w ust. 1, powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 6 (sześciu) tygodni od dnia jego wniesienia. O decyzji Rady Nadzorczej zainteresowany powinien być zawiadomiony w ciągu 2 (dwóch) tygodni od dnia powzięcia uchwały. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.

§ 9.

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są równe dla wszystkich członków Spółdzielni.

2. W zakresie określonym postanowieniami statutu członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
- 2) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, z tym jednak zastrzeżeniem, że uprawnienie to przysługuje jedynie członkom Spółdzielni posiadającym pełną zdolność do czynności prawnych, oraz że przedstawiciele ustawowi osób fizycznych nie posiadających pełnej zdolności do czynności prawnych mogą w imieniu tych osób brać udział w obradach Walnego Zgromadzenia,
- 3) prawo zgłaszania wszelkich wniosków związanych z działalnością Spółdzielni i brania udziału w realizacji jej zadań statutowych,
- 4) prawo udziału w obradach Rady Nadzorczej i Rad Kolonii na zasadach określonych w regulaminach tych organów,
- 5) prawo do uzyskania własności lokalu na warunkach określonych w pisemnej umowie zawartej ze Spółdzielnią,

- 6) prawo do przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu,
- 7) prawo do przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność lokalu,
- 8) prawo do ustanowienia odrębnej własności garażu zgodnie z § 49 Statutu,
- 9) prawo zaskarżania do sądu powszechnego uchwał Walnego Zgromadzenia,
- 10) prawo otrzymania, w terminie 14 (czternastu) dni od złożenia pisemnego wniosku, odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, przy czym koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie w wysokości zgodnej z cennikiem uchwalonym przez Zarząd Spółdzielni; Pokrywane przez członków koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów nie mogą przynosić Spółdzielni żadnego zysku,
- 11) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzsółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa, w tym w sprawie zasadności zmian wysokości opłat związanych z używaniem lokalu,
- 12) prawo otrzymania, w terminie 14 (czternastu) dni od złożenia pisemnego wniosku, pisemnej kalkulacji opłat związanych z używaniem lokalu i otrzymania tejże kalkulacji oraz zaskarżenia zmiany wysokości tych opłat w postępowaniu wewnątrzsółdzielczym lub postępowaniu sądowym. Kalkulacja opłat powinna zawierać wskazanie sposobu obliczania składników opłat, a ponadto powinna być rzeczowa, zrozumiała oraz wyczerpująca.

3. Uprawnienie przewidziane w § 9 ust. 2 pkt 10 Statutu nie obejmuje treści uchwał i protokołów obrad organów Spółdzielni w indywidualnych sprawach innych członków Spółdzielni oraz w sprawach, w których ujawnienie uchwał i protokołów obrad organów Spółdzielni naruszałoby przepisy o ochronie danych osobowych oraz w sprawach dotyczących informacji podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 roku o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz.U.2003.153.1503 t.j. z dnia 2003.09.01 ze zm.) jako tajemnica przedsiębiorstwa, przez którą rozumiane są nieujawnione do wiadomości publicznej informacje techniczne, technologiczne, organizacyjne Spółdzielni lub inne informacje posiadające wartość gospodarczą, co do których podjęto niezbędne działania w celu zachowania ich poufności.

4. Spółdzielnia może odmówić członkowi Spółdzielni wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tychże osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi jej znaczną szkodę. Odmowa wraz z uzasadnieniem będzie udzielona na piśmie w terminie 14 (czternastu) dni. Członek Spółdzielni, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do

sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów, a wniosek taki należy złożyć w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

5. Niezależnie od postanowień § 9 ust. 2 pkt 10 oraz § 9 ust. 3 i 4 Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany do udostępniania na stronie internetowej Spółdzielni: Statutu, obowiązujących regulaminów, uchwał i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji i rocznych sprawozdań finansowych.

§ 10.

Członek Spółdzielni obowiązany jest:

- 1) wnieść opłatę na działalność społeczną i kulturalną,
- 2) wnieść w terminie wkład budowlany w wysokości ustalonej w ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy, jeżeli ubiega się o uzyskanie własności lokalu, również takiego, który powstał z połączenia lokali już istniejących lub powstał z połączenia lokali już istniejących oraz części wspólnych i powierzchni użytkowych budynku lub powstał z podziału lokali już istniejących,
- 3) wnieść w terminie wkład mieszkaniowy w wysokości ustalonej w umowie zawartej ze Spółdzielnią, jeżeli ubiega się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 4) spłacać w terminie raty kredytu bankowego zaciągniętego przez Spółdzielnię na pokrycie kosztów budowy jego lokalu,
- 5) pokryć koszty związane z ustanowieniem odrębnej własności lokalu,
- 6) uiszczać w terminie opłaty związane z użytkowaniem lokalu,
- 7) przestrzegać przepisy prawa, postanowienia Statutu i oparte na nich regulaminy,
- 8) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia Spółdzielni i jego ochronę oraz uczestniczyć w realizacji zadań statutowych Spółdzielni,
- 9) udostępnić zajmowany lokal w celu usunięcia awarii, dokonania okresowego lub doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu lub wykonania przez Spółdzielnię innych niezbędnych prac w lokalu,
- 10) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie następujących danych: imienia i nazwiska oraz miejsca zamieszkania, a w wypadku członka będącego osobą prawną - jej nazwy i siedziby.

§ 11.

1. Opłata na działalność społeczną i kulturalną wynosi 100 złotych (sto złotych).ⁱ
2. Opłatę na działalność społeczną i kulturalną członek Spółdzielni zobowiązany jest wnieść na rzecz Spółdzielni w terminie 30 (trzydziestu) dni od uzyskania członkostwa w Spółdzielni.

§ 12.

1. Wnioski w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa powinny być rozstrzygane przez Zarząd w ciągu 30 (trzydziestu) dni od dnia ich złożenia. O uchwale Zarządu członek



Spółdzielni powinien być zawiadomiony w ciągu 2 (dwóch) tygodni od dnia jej powzięcia. Decyzja odmowna powinna zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie odwołania od uchwały w przewidzianym terminie i o skutkach jego niezachowania.

2. Od uchwały Zarządu przysługuje członkowi odwołanie do Rady Nadzorczej. Termin na wniesienie odwołania wynosi 30 (trzydzieści) dni od dnia otrzymania przez członka zawiadomienia o uchwale. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od dnia jej wniesienia. O uchwale Rady Nadzorczej członek powinien być zawiadomiony w ciągu 2 (dwóch) tygodni od dnia jej powzięcia, zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.

3. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w wyniku odwołania oraz uchwała Zarządu, od której nie złożono odwołania w terminie przewidzianym w ust. 2, są ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

4. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami

5. Postanowienia ustępów poprzedzających o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 13.

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 określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. w przypadku:

- 1) podjęcia przez właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości o powołaniu wspólnoty mieszkaniowej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;
- 2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

Ustanie członkostwa w Spółdzielni w przypadkach, o których mowa w pkt 1 i 2 powyżej dotyczy wyłącznie właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.



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 zdania poprzedniego stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 14.

1. Właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem dokonany w formie pisemnej.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 (trzydzieści) dni. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. Za datę wystąpienia uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§15.

Członka Spółdzielni, który zmarł, skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

§ 16.

1. Uchwały Zarządu, Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia, których doręczenie przewiduje statut, powinny być doręczane członkom i osobom zainteresowanym pisemnie za pokwitowaniem lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres zamieszkania ostatnio przez nich wskazany Spółdzielni w formie pisemnej. Członek obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię w formie pisemnej o każdej zmianie swojego adresu zamieszkania. Pismo zwrócone z powodu jego nieodebrania lub na skutek niezgłoszenia przez członka zmiany adresu zamieszkania, uważa się za doręczone prawidłowo. Nieodebrana przez członka korespondencję dostarczoną na adres korespondencyjny członka ustalony zgodnie z postanowieniami niniejszego ustępu uznaje się za prawidłowo doręczoną (w przypadku nie odebrania listu poleconego – z upływem terminu awizacji).

ROZDZIAŁ III. PRAWA DO LOKALI

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 17.

Członek Spółdzielni, któremu w dniu 24 kwietnia 2001 roku, to jest w dniu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu na podstawie dotychczasowych przepisów zachowuje to prawo, przy czym wydany członkowi przydział spółdzielczego prawa do lokalu traktuje się po tej dacie jako odpowiednią umowę o ustanowienie właściwego spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 18.

1. 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, na podstawie której Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.
2. Umowa powinna być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
3. Spółdzielnia nie zawiera umów, o których mowa w ust. 1, z osobami, które posiadają w Spółdzielni spółdzielcze lokatorskie prawo do innego lokalu mieszkalnego.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

§ 19.

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) planowany termin oddania lokalu do użytku,
 - 5) terminy wnoszenia przez członka wpłat, o których mowa w pkt 1,
 - 6) określenie położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych.
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. W przypadkach określonych w ust. 4 i 5 umowa o budowę lokalu może zostać rozwiązana na skutek wypowiedzenia dokonanego przez członka lub Spółdzielnię.
4. Członek Spółdzielni może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, jeżeli Spółdzielnia podwyższy o ponad 20 % przewidzianą w umowie wysokość wkładu mieszkaniowego lub gdy opóźni się z realizacją umowy o więcej niż sześć miesięcy.

5. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, jeżeli członek lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał takich warunków umowy, bez spełnienia których realizacja umowy będzie niemożliwa albo poważnie utrudniona.

6. Wypowiedzenia umowy o budowę lokalu dokonuje się na piśmie pod rygorem nieważności, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, kończącego się ostatniego dnia kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 20.

1. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych, dokonuje się w dwóch etapach:

- 1) wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji na podstawie kosztorysu,
- 2) ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym jej rozliczeniu na podstawie rzeczywistych kosztów poniesionych przez Spółdzielnię, nie później jednak niż w terminie 6 (sześciu) miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia kosztu budowy poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno - finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych, uchwalanych przez Radę Nadzorczą i stanowiących załącznik do umów o budowę lokali zawieranych przez Spółdzielnię z członkami.

3. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokali zawieranych z członkami wstępnej wysokości wymaganego wkładu mieszkaniowego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członków zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

4. Zasady ustalania i rozliczania kosztów budowy poszczególnych lokali nowo oddawanych do użytku – zdefiniowanych w § 3 ust. 1 pkt 1 Statutu - określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 21.

Jeżeli umowa o budowę lokalu w celu ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego uległa rozwiązaniu przed ustanowieniem tego prawa, kolejna osoba, z którą Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu obowiązana jest wnieść wkład mieszkaniowy oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jej lokal.

§ 22.

Wnoszenie wkładu mieszkaniowego może być rozłożone na raty, jeżeli Spółdzielnia uzyskała kredyt na pokrycie kosztów zadania inwestycyjnego. W przypadku rozłożenia wkładu na raty osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.

§ 23.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w Statucie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat za używanie lokalu, 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 za używanie lokalu, 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 uiszczy wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 24.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 25 i § 28 Statutu ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu przez wywieszenie ogłoszeń w budynkach 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 § 25 Statutu;
 - 2) osoba bliska osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło wskutek śmierci lub na podstawie orzeczenia sądu, o którym mowa w § 23 ust. 2 Statutu, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, 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 za używanie lokalu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

5. 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.

6. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 3, jest opróżnienie lokalu.

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

8. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 1, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

9. W przypadku, o którym mowa w ust. 8, 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 nieopráóżnienia lokalu.

10. W przypadku, o którym mowa w ust. 9 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat za używanie lokalu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

11. 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. 8, 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.

12. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 25.

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 do 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.

§ 26.

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty za używanie lokalu.

§ 27.

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

§ 28.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub na podstawie orzeczenia sądu, o którym mowa w § 23 ust. 2 Statutu, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, z którą zawarto umowę o budowę lokalu, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z osobą, z którą zawarto umowę o budowę lokalu, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty za używanie lokalu.
5. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu.



6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 24 ust. 3 i 4 Statutu.

7. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 29.

Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 30.

1. Spółdzielnia, w ramach możliwości, dokonuje na wniosek członka zamiany lokali mieszkalnych.

2. Zamiana, o której mowa w ust. 1, polega na rozwiązaniu umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego dotychczas zajmowanego przez członka i na zawarciu umowy:

- 1) o ustanowienie spółdzielczego prawa do innego lokalu mieszkalnego albo
- 2) o ustanowienie odrębnej własności innego lokalu mieszkalnego.

3. Do ustanowienia przez Spółdzielnię odrębnej własności lokalu mieszkalnego w trybie § 30 ust. 2 nie jest wymagana zgoda Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.

4. Na wniosek członka, Spółdzielnia umożliwia zamianę zajmowanego przez członka lokalu mieszkalnego na mieszkanie, które nie jest własnością Spółdzielni. Zamiana ta polega na rozwiązaniu umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego zajmowanego przez członka i zawarciu z osobą wskazaną przez członka umowy dotyczącej tego lokalu:

- 1) o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego albo
- 2) o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

Warunkiem dokonania zamiany jest uzyskanie przez członka tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego zajmowanego dotychczas przez osobę, z którą Spółdzielnia ma zawrzeć jedną z wyżej wymienionych umów.

§ 31.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa;

- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. W przypadku lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, spłata przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu, o której mowa w ust. 1 pkt 1, podlega odprowadzeniu przez Spółdzielnię mieszkaniową do Funduszu Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
5. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 32.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest zbywalne, podlega egzekucji i przechodzi na spadkobierców.

§ 33.

W razie wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową lokalu po potrąceniu należności z tytułu nie wniesionej części wkładu budowlanego, a w przypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu po potrąceniu kwoty niespłaconego kredytu wraz z odsetkami. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Postanowienie § 29 stosuje się odpowiednio.

§ 34.

1. Spółdzielnia, w ramach możliwości, dokonuje na wniosek członka zamiany lokali mieszkalnych.
2. Zamiana, o której mowa w ust. 1, polega na zrzeczeniu się przez uprawnionego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i na zawarciu umowy:
 - 1) o ustanowienie spółdzielczego prawa do innego lokalu mieszkalnego albo
 - 2) o ustanowienie odrębnej własności innego lokalu mieszkalnego.
2. Do ustanowienia przez Spółdzielnię odrębnej własności lokalu mieszkalnego w trybie ust. 2 nie jest wymagana zgoda Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.

§ 35.

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę o przeniesieniu własności lokalu po dokonaniu przez tę osobę:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 36.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w § 35 ust. 1.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby. Postanowienia § 40 ust. 3 stosuje się odpowiednio.

3. Prawo odrębnej własności lokalu

§ 37.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
- 5) określenie tytułu prawnego do gruntów pod budowę,
- 6) termin wpłaty wkładu budowlanego lub terminy wpłat zaliczek na wkład,
- 7) planowany termin oddania lokalu do użytku,
- 8) termin ostatecznego rozliczenia kosztów budowy.

2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

3. Przepisy ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobjmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.

4. Postanowienia § 20 stosuje się odpowiednio, z tym jednak zastrzeżeniem, że rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania, a po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

5. Odrębna własność lokalu na rzecz Spółdzielni, może także zostać ustanowiona poprzez jednostronne oświadczenie woli Spółdzielni złożone w formie aktu notarialnego.

6. Do powstania odrębnej własności lokalu niezbędny jest także wpis do księgi wieczystej.

§ 38.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w art. 37 ust. 1, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.

3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 39.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 37 ust. 1 Statutu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w art. § 37 ust. 1, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 37 ust. 1 pkt 1 lub § 37 ust. 1 pkt 6 Statutu, 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.

§ 40.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 37 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 Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 37 ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 41.

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.

§ 42.

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 43.

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

§ 44.

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały

zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.

3. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, o których mowa w art. 4 ust. 4¹ pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, według stanu na dzień ustania członkostwa.

4. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem spółdzielni.

5. Spółdzielnia mieszkaniowa w przypadkach, o których mowa w ust. 1 lub w § 45 Statutu, niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali za ewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.

6. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.

§ 45.

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.

2. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio przepisy art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

3. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, stosuje się przepisy § 44 ust. 3 i 4 Statutu.

§ 46.

Przepisy § 37-41, § 42, § 43, § 44, § 45 i art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.



4. Garaże, miejsca postojowe i miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych

§ 47.

Budowa nowych garaży i udostępnianie ich członkom Spółdzielni odbywa się w drodze ustanowienia odrębnej własności lokalu. Dotyczy to odpowiednio także miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

§ 48.

1. Garaże będące w dniu 24 kwietnia 2001 r. własnością Spółdzielni są wynajmowane jej członkom.
2. Warunkiem zawarcia umowy najmu lub wstąpienia w stosunek najmu garażu jest posiadanie przez najemcę lub osobę bliską wspólnie z nim zamieszkałą pojazdu mechanicznego. Zbycie lub zniszczenie pojazdu może być przyczyną wypowiedzenia umowy najmu przez każdą z jej stron.
3. Ustanie członkostwa w Spółdzielni powoduje wygaśnięcie umowy najmu garażu, miejsca postojowego lub miejsca postojowego w garażach wielostanowiskowych bez potrzeby jej wypowiedzania.
4. Szczegółowe zasady zawierania umów najmu garaży, miejsc postojowych i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i ich używania określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 49.

1. Na pisemne żądanie najemcy garażu, który poniósł w pełni koszty jego budowy albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego garażu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

ROZDZIAŁ IV. UŻYWANIE LOKALI

§ 50.

1. Lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (przydziale takiego lokalu), w umowie o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (przydziale lokalu na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego) lub na zasadzie spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, w umowie o przeniesienie odrębnej własności lokalu albo w umowie najmu. Zmiana sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części możliwa jest jedynie za zgodą Zarządu, udzieloną po uzyskaniu pozwolenia właściwego organu.



2. Osoby zamieszkałe w lokalu mieszkalnym mogą wykonywać w nim czynności zawodowe, o ile nie narusza to substancji budynku, nie jest uciążliwe dla innych mieszkańców i nie narusza porządku domowego.
3. W części lokalu mieszkalnego osoba w nim zamieszkała może wykonywać własną działalność gospodarczą nieuciążliwą dla pozostałych mieszkańców.
4. Wykorzystywanie lokalu mieszkalnego na cele inne niż mieszkalne może spowodować zmianę wysokości opłat za używanie lokalu w stopniu uzasadnionym wzrostem wydatków w Spółdzielni po zmianie przeznaczenia lokalu, w tym wzrostem wydatków dotyczących utrzymania części wspólnych budynku, w którym znajduje się przedmiotowy lokal.

§ 51.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć i dopilnować lokal oraz znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu (data, godzina) osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię lub przebudowy, spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
5. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są, na żądanie i koszt spółdzielni, w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
6. W okresie używania lokalu zamiennego członek spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

7. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 5 i 6, jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 52.

1. Członkowie obowiązani są uiszczać Spółdzielni opłaty lokalowe będące:

- 1) w przypadku przysługiwania im spółdzielczych praw do lokali - ich uczestnictwem w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni;
- 2) w przypadku przysługiwania im własności lokali - ich uczestnictwem w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni;
- 3) również ich uczestnictwem w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.

2. 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 § 52 ust. 1 pkt 1 albo pkt 2 oraz opłaty, o których mowa w § 52 ust. 1 pkt 3.

3. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni.

4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 52 ust. 5.

5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.

§ 53.

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 52, jest ustalana na podstawie rocznych planów

oraz wysokości kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię w trakcie roku obrotowego. Różnica między faktycznymi kosztami i faktycznymi przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody w następnym roku.

2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby, o których mowa w § 52 ust. 1, 3 i 4, co najmniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie wraz z kalkulacją tych opłat.

3. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 52 ust. 1, 3 i 4, co najmniej na 14 (czternaście) dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie wraz z kalkulacją tych opłat.

4. Podwyższenie opłat częściej niż raz na 6 miesięcy w sytuacji, gdy podwyżka nie jest uzasadniona wzrostem wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni, wymaga zgody Walnego Zgromadzenia.

5. Członkowie Spółdzielni lub właściciele lokali zobowiązani są niezwłocznie informować pisemnie Spółdzielnię o każdej zmianie liczby osób korzystających z lokalu, jeżeli liczba osób korzystających z lokalu ma wpływ na wysokość opłat związanych z używaniem lokalu. Obowiązek taki mają także osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

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. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości, a ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

§ 54.

1. Opłaty, o których mowa w § 52, uiszcza się co miesiąc z dołu do ostatniego dnia każdego miesiąca.

2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członka, a ustaje z dniem przekazania Spółdzielni lokalu odnowionego. W przypadku przekazania lokalu nieodnowionego obowiązek uiszczenia opłat ustaje z dniem zakończenia remontu lokalu, jednak nie później niż z upływem 30 (trzydziestu) dni od chwili przekazania lokalu Spółdzielni.

3. Za opóźnienie w zapłacie opłat lokalowych Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe za opóźnienie (art. 481 k.c.).



4. Członek Spółdzielni nie jest uprawniony do potrącania swoich należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat związanych z używaniem lokalu.

§ 55.

1. Za opłaty, o których mowa w § 52 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.

2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

3. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w terminie 14 (czternaście) dni od daty zgłoszenia takiego żądania.

§ 56.

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.

2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 57.

Za dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu uważa się nie zaliczane do kosztów inwestycji takie wyposażenie i wykończenie lokalu, które ma charakter trwały i podnosi wartość użytkową lokalu. Nakłady na dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu ponosi członek Spółdzielni. Jeżeli dodatkowe wyposażenie lub wykończenie lokalu nie jest wykonywane przez Spółdzielnię lub za jej pośrednictwem, wymaga zgody Spółdzielni, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu lub ze zmianami konstrukcyjnymi.

§ 58.

Po wygaśnięciu prawa do lokalu mieszkalnego członek Spółdzielni oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które swoje prawa od niego wywodzą, obowiązani są opróżnić lokal w terminie trzech miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczania lokalu zamiennego.

§ 59.

Członek Spółdzielni zwalniający lokal, obowiązany jest przekazać lokal do dyspozycji Spółdzielni w stanie odnowionym.

§ 60.

1. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie na rzecz Spółdzielni.
2. Z zastrzeżeniem § 60 ust. 3, odszkodowanie, o którym mowa w § 60 ust. 1, odpowiada wysokości czynszu, jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, Spółdzielnia może żądać od osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego odszkodowania uzupełniającego.
3. Osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

§ 61.

Szczegółowe zasady używania lokali, w tym prowadzenia remontów oraz zasady porządku domowego określają odrębne regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

ROZDZIAŁ V. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 62.

1. Organami Spółdzielni są: Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza, Zarząd i Rady Kolonii.
2. Wybory do Rady Nadzorczej i Zarządu dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów, a odwołanie członków tychże organów następuje także w głosowaniu tajnym.

1. Walne Zgromadzenie

§ 63.

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 64.

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 dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.
2. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta, jednakże osoby, z których pomocy korzysta członek, nie mają prawa zabierania głosu.
3. Każdy członek ma jeden głos.



4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć również członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej z prawem zabierania głosu, a także z głosem doradczym - goście zaproszeni przez Zarząd lub przez Radę Nadzorczą.

§ 65.

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej Spółdzielni,
- 2) wybór członków Rady Nadzorczej,
- 3) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych Zarządu, podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach oraz udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości lub ich części, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, z zastrzeżeniem postanowień § 65 ust. 2 Statutu,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia, przystępowania i występowania z organizacji gospodarczych oraz w sprawie zbycia akcji lub udziałów w tych organizacjach,
- 8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jakie Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9) wyrażanie zgody na podjęcie przez Spółdzielnię działalności inwestycyjnej w zakresie określonym w §5 ust. 2 Statutu,
- 10) wyrażanie zgody na zaciąganie przez Zarząd kredytów bankowych i innych zobowiązań, jeżeli wysokość zobowiązania przekracza kwotę 10% przychodów Spółdzielni w poprzednim roku obrotowym,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni z inną spółdzielnią, podziału oraz likwidacji Spółdzielni,
- 12) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 13) uchwalanie zmian Statutu,
- 14) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku rewizyjnego oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 15) wybór delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,

16) uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej, jeżeli zajdzie konieczność uszczegółowienia przepisów statutu regulujących tryb zwoływania, tryb pracy i podejmowania uchwał przez te organy.

2. Postanowienie § 65 ust. 1 pkt 6 Statutu nie dotyczy ustanawiania prawa odrębnej własności lokali oraz zamiany lokali w trybie określonym w § 30 lub § 34 Statutu.

§ 66.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 (*sześciu*) miesięcy po upływie roku obrachunkowego.

2. Ponadto Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie na żądanie Rady Nadzorczej lub na żądanie co najmniej 1/10 (*jednej dziesiątej*) członków.

3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.

4. W przypadku wskazanym w § 66 ust. 2, Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie w takim terminie, aby mogło się ono odbyć przed upływem 4 (*czterech*) tygodni od daty zgłoszenia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 67.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie – przez wywieszenie zawiadomienia na tablicach ogłoszeń znajdujących się w budynkach wielomieszkaniowych wchodzących w skład zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, co najmniej 30 (trzydzieści) dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno określać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Najpóźniej w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia wykładane będą wszystkie sprawozdania i projekty, o których mowa w zdaniu poprzednim.ⁱⁱ

2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 (*czternaście*) dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust.2, w terminie do 15 (*piętnastu*) dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 (*dziesięciu*) członków.

4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 (*trzy*) dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

5. Zarząd przygotowuje pod względem formalnym i przedłoży pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projekty uchwał i poprawek zgłoszone przez Członków Spółdzielni.

§ 68.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie. Nie dotyczy to uchwały w sprawie odwołania członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium. W takim przypadku głosowanie w sprawie odwołania tego członka Zarządu następuje na tym samym Walnym Zgromadzeniu, na którym nie udzielono absolutorium i zgłoszono wniosek o odwołanie.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków, z tym jednak zastrzeżeniem, że w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, do podjęcia uchwały konieczne jest aby w Walnym Zgromadzeniu, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła co najmniej 1/10 (*jedna dziesiąta*) ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
3. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów, z tym jednak zastrzeżeniem, że uchwały Walnego Zgromadzenia dotyczące:
 - 1) likwidacji Spółdzielni - podejmowane są większością 3/4 (*trzech czwartych*) głosów;
 - 2) przywrócenia działalności Spółdzielni postawionej w stan likwidacji - podejmowane są większością 3/4 (*trzech czwartych*) głosów;
 - 3) zmiany statutu - podejmowane są większością 2/3 (*dwóch trzecich*) głosów;
 - 4) zbycia nieruchomości lub jej części - podejmowane są większością 2/3 (*dwóch trzecich*) głosów;
 - 5) połączenia się z inną Spółdzielnią - podejmowane są większością 2/3 (*dwóch trzecich*) głosów;
 - 6) odwołania członków Rady Nadzorczej - podejmowane są większością 2/3 (*dwóch trzecich*) głosów.
4. W każdym głosowaniu, przy obliczaniu wymaganej większości głosów, dla podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.

§ 69.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni, albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 (sześciu) tygodni od dnia jego odbycia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu 6 (sześciu) tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed

upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

7. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.

8. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 6, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.

9. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 70.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przedstawiciel organu, który zwołał to Zgromadzenie, odczytuje listę pełnomocnictw udzielonych przez członków Spółdzielni zgodnie z § 64 ust. 1 Statutu, a następnie zarządza wybór prezydium w głosowaniu jawnym w składzie: przewodniczący, zastępca i sekretarz lub przewodniczący i sekretarz, względnie tylko przewodniczący. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium.

2. Po dokonaniu wyboru prezydium, przewodniczący zarządza głosowanie w sprawie porządku obrad. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć je do następnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność spraw w porządku obrad, nie może jednak wprowadzić do porządku obrad Zgromadzenia spraw nie przewidzianych w nim wcześniej.

§ 71.

1. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu - jeżeli zajdzie taka potrzeba - wybierają ze swego grona komisję skrutacyjną.

2. Zadaniem komisji skrutacyjnej jest:

- 1) sprawdzanie na podstawie wykazu członków ich obecności na Zgromadzeniu oraz podawanie liczby obecnych członków;
- 2) obliczanie wyników głosowania i podawanie tych wyników przewodniczącemu Zgromadzenia oraz wykonywanie innych czynności związanych z przeprowadzeniem głosowania;
- 3) nadzór nad przeprowadzeniem głosowania za pomocą elektronicznego systemu oddawania i zliczania głosów;
- 4) przedstawianie listy zgłoszonych kandydatur w wyborach do Rady Nadzorczej lub delegatów na zjazd związku.

3. Komisja skrutacyjna wybiera ze swego grona przewodniczącego komisji. Przewodniczący składa Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji i przedstawia wnioski. Z przeprowadzonych czynności komisja sporządza protokół, który to protokół obowiązani są

podpisać wszyscy jej członkowie.

§ 72.

1. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad przewodniczący Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Za zgodą większości obecnych członków dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
2. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej przewodniczący udziela głosu poza kolejnością.
3. Członkowie prezydium nie biorą udziału w dyskusji bez zgłoszenia. Wszystkie pozostałe zasady udziału w dyskusji obowiązują również wszystkich członków prezydium.
4. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień. Niestosującym się do uwag przewodniczący może odebrać głos. Przewodniczący może raz udzielić głosu w ramach repliki w danej sprawie.
5. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
6. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności dotyczące: (i) głosowania bez dyskusji; (ii) przerywania dyskusji; (iii) zamknięcia listy mówców; (iv) ograniczenia czasu przemówień; (v) kolejności i sposobu uchwalania wniosków formalnych; (vi) zarządzenia przerwy w obradach. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy - jeden za i jeden przeciw wnioskowi. Po zamknięciu dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych przewodniczący zebrania poddaje pod głosowanie wnioski, które przyjmuje się zwykłą większością głosów.
7. Po zamknięciu dyskusji i wysłuchaniu odpowiedzi referenta przewodniczący poddaje pod głosowanie wnioski dotyczące poszczególnych spraw zamieszczonych w porządku obrad, przestrzegając zasady, aby wnioski najdalej idące były głosowane w pierwszej kolejności. Warunkiem rozpatrzenia zgłoszonego wniosku jest obecność wnioskodawcy w trakcie jego rozpatrywania i głosowania.
8. Oświadczenia do protokołu powinny być składane osobiście na piśmie w różnych sprawach z podaniem imienia i nazwiska na ręce sekretarza Zgromadzenia, w czasie wyznaczonym przez przewodniczącego Zgromadzenia.

§ 73.

Po zamknięciu dyskusji w danej sprawie zamieszczonej w porządku obrad i wysłuchaniu odpowiedzi referenta, przewodniczący zamyka dyskusję w danej sprawie i poddaje pod głosowanie uchwałę zamieszczoną w porządku obrad.

§ 74.

1. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej zgłaszani są najpóźniej w terminie 15 (*piętnastu*) dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zgłoszenia kandydata może dokonać grupa co najmniej 10 (*dziesięciu*) członków Spółdzielni jak również samodzielnie członek Spółdzielni wyrażający wolę kandydowania do Rady Nadzorczej. W wypadku kandydatury zgłaszanej przez grupę co najmniej 10 (*dziesięciu*) członków Spółdzielni wymagana jest zgoda

zgłoszonego kandydata wyrażona w formie pisemnej i załączona do zgłoszenia. Jeżeli do zgłoszenia dokonanego przez grupę 10 (*dziesięciu*) członków Spółdzielni nie dołączono pisemnej zgody kandydata, zgoda taka powinna być udzielona przez zgłoszonego kandydata ustnie do protokołu Walnego Zgromadzenia pod rygorem uznania przez Przewodniczącego takiego zgłoszenia za bezskuteczne.

2. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się za pomocą przygotowanych przez komisję skrutacyjną kart wyborczych. Głosowanie może być również przeprowadzone za pomocą elektronicznego systemu oddawania i zliczania głosów, jeżeli system taki gwarantuje tajność wyborów i zostanie to potwierdzone na piśmie przez podmiot udostępniający taki system i obsługujący go w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia. Wybory do Rady Nadzorczej za pomocą elektronicznego systemu oddawania i zliczania głosów przeprowadza się pod nadzorem Komisji Skrutacyjnej. Powyższe stosuje się również do głosowania nad odwołaniem członka Rady Nadzorczej.

3. Karta do głosowania zawiera listę kandydatów z podaniem ich imion i nazwisk, ułożoną w porządku alfabetycznym w odniesieniu do nazwisk kandydatów. Głosuje się poprzez zakreślenie słowa „za” lub „przeciw” w odniesieniu do każdego z kandydatów, przy czym głosów „za” nie może być oddanych więcej niż liczba miejsc do obsadzenia w Radzie Nadzorczej. W przypadku, gdy liczba głosów „za” na złożonej do urny karcie wyborczej jest większa od liczby miejsc wakujących w składzie Rady Nadzorczej, głos uważa się za nieważny.

4. W przypadku głosowania za pomocą elektronicznego systemu oddawania i zliczania głosów głosuje się oddając głos „za” lub „przeciw” danemu kandydatowi. Elektroniczny system oddawania i zliczania głosów dopuszcza możliwość oddania głosów „za” maksymalnie w ilości równej miejsc wakujących w składzie Rady Nadzorczej.

5. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja skrutacyjna. Przewodniczący komisji przedstawia wyniki głosowania.

6. Za osoby wybrane do Rady Nadzorczej uważa się kandydatów, którzy otrzymali najwyższą liczbę głosów „za”, przy czym liczba wybranych osób nie może przekraczać liczby miejsc wakujących w składzie Rady Nadzorczej. Przy równej liczbie głosów o wyborze decyduje dodatkowe tajne głosowanie.

§ 75.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia są protokołowane. Protokoły powinny być sporządzone nie później niż w terminie 60 (*sześćdziesięciu*) dni od zakończenia obrad. Protokoły podpisuje przewodniczący i sekretarz Zgromadzenia, a gdy sekretarza nie wybrano tylko przewodniczący. Podpisujący nie mogą odmówić złożenia podpisów pod protokołem. Mogą wszakże wносить na piśmie zastrzeżenia i uwagi do treści protokołu. Będą one dołączone do protokołu jako jego załącznik.

2. W protokole obrad Walnego Zgromadzenia należy oznaczyć datę posiedzenia, numer protokołu, porządek obrad, omówienie diskutowanych na posiedzeniu spraw oraz treść podjętych uchwał. Wszelkie dodatkowe dokumenty będące przedmiotem obrad, w tym lista obecności członków oraz zaproszonych gości, a także lista pełnomocnictw, zgłaszane pisemne wnioski, protokoły Komisji Walnego Zgromadzenia należy załączyć do protokołu.

3. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest do opublikowania protokołu z obrad Walnego Zgromadzenia na stronie internetowej Spółdzielni w terminie 3 (trzech) dni roboczych od dnia podpisania protokołu przez osoby wskazane w § 75 ust. 1. Niezależnie od obowiązku określonego w zdaniu poprzednim, Zarząd zobowiązany jest do opublikowania na stronie internetowej Spółdzielni treści uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od daty zakończenia obrad Walnego Zgromadzenia.

4. Protokoły przechowuje zarząd Spółdzielni co najmniej przez dziesięć lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego. Nagrania audio z obrad Walnego Zgromadzenia przechowywane są przez okres 18 (osiemnastu) miesięcy licząc od dnia, w którym Walne Zgromadzenie się odbyło.

2. Rada Nadzorcza

§ 76.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 77.

1. Rada Nadzorcza składa się z 13 osób. Wyboru członków Rady Nadzorczej dokonuje Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów będących członkami Spółdzielni. W skład Rady Nadzorczej może być także wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni.

2. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi trzy lata i trwa od dorocznego Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana, do dorocznego Walnego Zgromadzenia odbywanego w trzecim roku kalendarzowym od wyborów, na którym powinien być dokonany wybór Rady Nadzorczej. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji przez Walne Zgromadzenie.

3. W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na wakujące miejsca do końca kadencji wchodzi członkowie wybrani na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

4. Członek Rady Nadzorczej nie może pełnić funkcji dłużej niż przez dwie kolejne kadencje pod rząd

§ 78.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
- 2) uchwalanie opłat lokalowych, z wyjątkiem opłat niezależnych od Spółdzielni,
- 3) nadzór i kontrola działalności spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez spółdzielnię praw jej członków,

- c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez zarząd wniosków organów spółdzielni i jej członków;
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni,
 - 7) rozpatrywanie skarg na działalność zarządu,
 - 8) składanie walnemu zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
 - 10) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w administrację budynków niestanowiących własności Spółdzielni,
 - 11) podział Spółdzielni na Kolonie,
 - 12) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
 - 13) podejmowanie uchwał w sprawie badania sprawozdania finansowego Spółdzielni, w tym uchwał o wyborze podmiotu badającego sprawozdanie,
 - 14) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym,
 - 15) opiniowanie sprawozdań i projektów uchwał przedkładanych przez Zarząd Walnemu Zgromadzeniu,
 - 16) uchwalanie zasad rozliczania na poszczególne lokale kosztów związanych z eksploatacją i utrzymywaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokale oraz zasad rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 17) uchwalanie tych regulaminów, których uchwalanie nie jest zastrzeżone do kompetencji innych organów Spółdzielni,
 - 18) podejmowanie uchwał w sprawie zgody na zaciąganie przez Zarząd kredytów bankowych do wysokości 10% przychodów Spółdzielni w poprzednim roku obrotowym.
2. W sprawach wymienionych w ust. 1 pkt 9, Spółdzielnię reprezentuje dwóch działających łącznie członków Rady Nadzorczej, upoważnionych przez Radę.
3. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich wyjaśnień i sprawozdań, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
4. Rada Nadzorcza rozpatruje opinie i wnioski zgłaszane przez Rady Kolonii. O sposobie ich wykorzystania Rada powiadamia odpowiednio właściwą radę kolonii.
5. Rada Nadzorcza dokonuje oceny działalności rad kolonii, rozpatruje zgłaszane w tym zakresie wnioski i skargi. Rada Nadzorcza uprawniona jest do uchylania uchwał rad kolonii niezgodnych z przepisami prawa, statutu, uchwałami Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej, a także gdy

uchwały te naruszają zasady rachunku ekonomicznego lub zasady współżycia społecznego.

6. W zakresie dotyczącym remontów oraz działalności społecznej i kulturalnej Rada Nadzorcza zobowiązana jest do współdziałania z Radami Kolonii.

§ 79.

1. Członek Rady Nadzorczej nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności nie może być wspólnikiem lub członkiem władz przedsiębiorcy prowadzącego działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni lub przedsiębiorcy pozostającego ze Spółdzielnią w stosunkach gospodarczych.

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1, dotyczy także małżonka członka Rady Nadzorczej, osoby pozostającej z członkiem Rady w stałym *pożyciu* oraz krewnych i powinowatych w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej.

3. Za zajmowanie się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni uznaje się w szczególności zatrudnienie, posiadanie udziałów lub zasiadanie we władzach podmiotów gospodarczych, które świadczą usługi lub dostarczają towary na rzecz Spółdzielni, jak również prowadzenie takiej działalności gospodarczej, która wymaga zawierania umów cywilnoprawnych ze Spółdzielnią.

4. W przypadku naruszenia zakazu zajmowania się interesami konkurencyjnymi, Rada Nadzorcza zobowiązana jest niezwłocznie podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności, zawiadamiając o tym niezwłocznie Zarząd. Zarząd w terminie 6 (sześciu) tygodni od dnia otrzymania zawiadomienia zwołuje Walne Zgromadzenie które podejmuje uchwałę o uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszonego członka Rady.

§ 80.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego i sekretarza Rady.

2. Przewodniczący Rady Nadzorczej, jego zastępca i sekretarz stanowią jej prezydium. Zadaniem prezydium jest organizowanie prac Rady.

3. Rada powołuje Komisję Rewizyjną i może powołać inne komisje, określając jednocześnie zakres ich działania. Komisje liczą od 3 do 5 osób.

4. Komisje Rady nie są samodzielnymi organami, lecz są wewnętrznymi organami pomocniczymi Rady, których zadaniem jest usprawnienie pracy Rady.

5. W pracach Komisji, w razie potrzeby, mogą brać udział z głosem doradczym członkowie Spółdzielni nie będący członkami Rady. Udział takich osób wymaga wyrażenia zgody przez Radę w formie uchwały w odniesieniu indywidualnie do każdej z zaproszonych do pracy osób.

§ 81.

Regulamin Rady Nadzorczej uchwała Walne Zgromadzenie. Członkowie Rady Nadzorczej zobowiązani są do przestrzegania postanowień uchwalonego Regulaminu Rady.

3. Zarząd

§ 82.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w przepisach prawa lub w statucie dla innych organów Spółdzielni należy do Zarządu.

§ 83.

1. Zarząd składa się z 2 lub 3 osób, w tym Prezesa i jego zastępcy/zastępców, wybieranych i odwoływanych w tajnym głosowaniu przez Radę Nadzorczą.
2. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.
3. Członek Zarządu może w każdej chwili zostać odwołany przez Radę Nadzorczą. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
5. Z odwołanym członkiem Zarządu stosunek pracy rozwiązuje Zarząd Spółdzielni.
6. Do członków Zarządu stosuje się odpowiednio postanowienia § 79 ust.1 -3.

§ 84.

1. Zarząd składa sprawozdania z działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
2. Zarząd obowiązany jest informować Radę Nadzorczą z siedmiodniowym wyprzedzeniem o zamiarze zawarcia umowy, której wartość świadczenia przekracza w złotych równowartość 30.000 € (trzydziestu tysięcy euro) wg średniego kursu NBP.
3. Zarząd informuje Radę Nadzorczą o bieżącej sytuacji finansowej Spółdzielni, chyba że Rada Nadzorcza zwolni Zarząd z tego obowiązku.
4. Zarząd zobowiązany jest do uczestniczenia we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej, chyba, że Rada Nadzorcza zwolni Zarząd z tego obowiązku.
5. Zarząd obowiązany jest przechowywać uchwały organów Spółdzielni w siedzibie Spółdzielni przez okres 10 lat od ich podjęcia, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.

§ 85.

Decyzje Zarządu są podejmowane w formie uchwał.

§ 86.



Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden z nich łącznie z pełnomocnikiem.

§ 87.

Regulamin Zarządu określa podział czynności między członkami Zarządu, rodzaj spraw zastrzeżonych do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Zarządu.

4. Rady Kolonii

§ 88.

1. Kolonię stanowi budynek lub zespół budynków Spółdzielni. Podziału Spółdzielni na kolonie dokonuje Rada Nadzorcza.
2. Rada Kolonii wybierana jest przez Członków Spółdzielni mieszkających na terenie danej Kolonii, na zebraniu mieszkańców tej Kolonii, spośród Członków Spółdzielni mieszkających na jej terenie. Zebranie to może odwołać członka Rady Kolonii przed upływem kadencji. Uchwały podejmowane są w głosowaniu jawnym, jednakże na wniosek 1/5 członków uczestniczących w danym zebraniu zarządza się głosowanie tajne. Zebrania te zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy, a także na wniosek 1/10 członków mieszkających w danej Kolonii lub na wniosek Rady Kolonii, przy czym zawiadomienie o zwołaniu zebrania powinno zawierać informację o jego czasie i miejscu oraz celu. Zawiadomień tych dokonuje się na piśmie, co najmniej na 14 (czternaście) dni przed terminem zebrania, poprzez wywieszenie ogłoszeń w biurze Spółdzielni oraz w budynkach wchodzących w skład Kolonii.
3. W skład Rady Kolonii może być wybrany członek Spółdzielni, którego członkostwo jest związane z posiadaniem lokalu w danej kolonii. Rada Kolonii wybiera ze swego grona przewodniczącego, jego zastępcę i sekretarza rady, którzy stanowią jej prezydium.
4. W przypadku ustąpienia członka Rady Kolonii, odwołania go lub utraty mandatu na jego miejsce na okres do końca kadencji może wejść członek *wybrany* na najbliższym zebraniu mieszkańców tej kolonii. Ustępujący członkowie Rady Kolonii mogą być wybrani ponownie.
5. Kadencja Rady Kolonii wynosi 3 lata.
6. W pracach komisji Rady Kolonii mogą brać również udział zaproszeni mieszkańcy Kolonii nie będący członkami Spółdzielni. Rada Kolonii może powołać komisje określając jednocześnie zakres ich działania.

§ 89.

1. Do zakresu działania Rady Kolonii należy:

- 1) uchwalanie wniosków dotyczących projektów planów gospodarczych Spółdzielni, w zakresie odnoszącym się do Kolonii,
- 2) podejmowanie uchwał w sprawach o istotnym znaczeniu dla gospodarki zasobami Kolonii oraz w obronie istotnych interesów jej mieszkańców dotyczących warunków zamieszkiwania, a także wyrażanie opinii w sprawach dotyczących gospodarki lokalami niemieszkalnymi znajdującymi się w obrębie kolonii,



- 3) występowanie do Rady Nadzorczej z wnioskami o zbadanie dostrzeżonych nieprawidłowości w funkcjonowaniu organów Spółdzielni,
 - 4) inicjowanie i organizowanie pomocy i opieki społecznej na terenie Kolonii,
 - 5) współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą w realizacji działań na rzecz Kolonii,
 - 6) współdziałanie z organami samorządu terytorialnego oraz organami samorządu mieszkańców innych zasobów mieszkaniowych,
 - 7) występowanie z wnioskami dotyczącymi tworzenia na terenie Kolonii placówek kulturalnooświatowych, gospodarczych i socjalnych.
2. Wnioski Rad Kolonii powinny być rozpatrzone przez Zarząd lub Radę Nadzorczą w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia ich złożenia.
3. Działalność Rady Kolonii nie może naruszać interesu Spółdzielni. Uchwały Rady Kolonii wymienione w ust. 1 pkt 2, są wiążące dla Zarządu i Rady Nadzorczej, jeżeli nie naruszają zasad rachunku ekonomicznego.

§ 90.

Rada Kolonii składa sprawozdanie roczne ze swej działalności na corocznym zebraniu mieszkańców Kolonii.

§ 91.

Regulamin Rad Kolonii określający tryb ich zwoływania, obradowania i podejmowania uchwał uchwała Rada Nadzorcza Spółdzielni.

ROZDZIAŁ VI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 92.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Działalność gospodarcza Spółdzielni prowadzona jest bez wynikowo, nadwyżka lub niedobór zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

§ 93.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów gospodarczych.
2. Roczne sprawozdanie finansowe i roczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 21 (dwadzieścia jeden) dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane.

§ 94.



W Spółdzielni przeprowadza się lustrację wg terminów określonych w Prawie Spółdzielczym.

§ 95.

1. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych Członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy Spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział Spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub Członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność Spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność spółdzielni.

§ 96.

1. Spółdzielnia tworzy fundusze:

- 1) udziałowy,
- 2) społeczno – kulturalny,
- 3) zasobowy,
- 4) wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- 5) remontowy.

2. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz z pozostałych funduszy w następującej kolejności:

- 1) fundusz udziałowy,
- 2) fundusz społeczno - kulturalny,
- 3) fundusz remontowy.

3. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
- 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.



§ 97.

Jeżeli Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o przeznaczeniu części nadwyżki bilansowej Spółdzielni do podziału pomiędzy członków Spółdzielni, podziału tego dokonuje się proporcjonalnie do liczby posiadanych przez członków udziałów.

ⁱ Zmiana postanowienia §11 ust.1 uchwalona Uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 11/ 2018 z dnia 16.06.2018 r.

ⁱⁱ Zmiana postanowienia §67 ust.1 uchwalona Uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 6/2023 z dnia 26.01.2023 r.