

**STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "DŁUGIE OGRODY"**  
**Z SIEDZIBĄ W GDAŃSKU**

**I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa "Długie Ogrody" w Gdańsku, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Spółdzielnia może używać skrótu SM Długie Ogrody

§ 2

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Ustawy prawo spółdzielcze (tekst jednolity opublikowany z dnia 20 lipca 2017 r. w Dz.U. 2017, poz. 1560 z późniejszymi zmianami), Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity opublikowany w dniu 17 października 2013 r. w Dz.U. 2013, poz. 1222 z późniejszymi zmianami) i innych ustaw oraz postanowień niniejszego Statutu i regulaminów.

§ 3

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Gdańsk.
2. Spółdzielnia działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony

§ 4

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby członków o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swych członków prowadzi działalność gospodarczą, społeczną i kulturalną.
2. Podstawowym celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
3. Spółdzielnia może współdziałać, tworzyć i zrzeszać się z organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi dla realizacji celów statutowych i gospodarczych.

## § 5

1. Przedmiotem podstawowej działalności Spółdzielni jest:

- 1) budowanie, rozbudowa lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich i własnościowych praw do znajdujących się w tych budynkach lokali
- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali o innym przeznaczeniu

2. Przedmiotem uzupełniającej działalności Spółdzielni jest :

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu
- 2) zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków, nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
- 3) zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi, nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków, na podstawie umowy zawartej z właścicielem/ami/ (współwłaścicielami) tej nieruchomości
- 4) wynajem i eksploatacja nieruchomości na własny rachunek
- 5) nabywanie i sprzedaż gruntów i praw do gruntów
- 6) sprzedaż lokali wolnych od praw i roszczeń osób trzecich lub ustanowienie praw do lokali obciążonych w ramach stanu prawnego
- 7) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (realizacja projektów inwestycyjnych na własny rachunek)

3. W celu zaspokojenia innych niż mieszkaniowe potrzeb członków, Spółdzielnia może prowadzić działalność społeczno-kulturalną, w szczególności prowadzić świetlice, kluby i bibliotekę.

4. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą, a w szczególności może prowadzić:

- 1) działalność budowlaną i remontową na potrzeby własne i osób trzecich
- 2) usługi inwestycyjne , w tym powiernictwa i nadzoru inwestycyjnego na potrzeby własne i osób trzecich
- 3) działalność mającą na celu uzyskanie odsetek od wkładów oszczędnościowych i środków na rachunkach bankowych, z obligacji, udziałów i akcji w spółkach prawa handlowego oraz obrotu innymi papierami wartościowymi

- 4) działalność handlową i usługową ( działalność usługowa lub handlowa wymagająca w myśl obowiązujących przepisów prawnych uzyskania koncesji, wykonywane będą po jej uzyskaniu)
  - 5) usługi hotelarskie, wynajem i dzierżawę lokali, w tym lokali użytkowych, dzierżawę terenów
  - 6) usługi gastronomiczne w ramach działalności usługowej związanej z wyżywieniem
5. Dochody uzyskane z działalności wymienionej w ust. 4 Spółdzielni przeznacza na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych i inne wymienione w Statucie.

## II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

### § 6

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane: „ekspektatywą własności”, przez pojęcie „ekspektatywy” należy rozumieć roszczenie o ustanowienie prawa własności
  - 5) będąca założycielem Spółdzielni, przy czym członkostwo osób będących założycielami Spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielni nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.
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, przy czym członkostwo osób będących założycielami Spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielni nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.
4. Członkiem Spółdzielni może być najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez Spółdzielnie był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej.

5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
6. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

#### 7. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) nabycia ekspektatywy własności,
- 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
- 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 tejże ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem punktu 6 niniejszego ustępu,
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 tej ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,

### § 7

#### 1. 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, pod warunkiem złożenia deklaracji. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

- 1) Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością na piśmie utrwalonym w postaci papierowej lub elektronicznej. Pisma utrwalone w postaci elektronicznej

przesyła się na adres do doręczeń elektronicznych spółdzielni, o którym mowa w art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. poz. 2320 oraz z 2021 r. poz. 72), i opatruje się kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem osobistym lub podpisem zaufanym. Pismo utrwalone w postaci papierowej opatruje się podpisem własnoręcznym. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów, dane dotyczące wkładów, jeżeli statut ich wnoszenie przewiduje, a także adres do doręczeń elektronicznych, o którym mowa w art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych, wpisany do bazy adresów elektronicznych, o której mowa w art. 25 tej ustawy, o ile przystępujący taki posiada, oraz inne dane przewidziane w statucie.

2) W poczet członków Spółdzielni, w przypadku gdy przyjęcie to następuje inaczej aniżeli z mocy samego prawa, przyjmuje Zarząd w formie uchwały. Przyjęcie powinno być stwierdzone podpisem dwóch członków Zarządu na deklaracji, z adnotacją i datą uchwały o przyjęciu w poczet członków.

3) Uchwała o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta najpóźniej w ciągu 2 miesięcy od dnia złożenia deklaracji członkowskiej.

4) O uchwale przyjmującej w poczet członków lub odmawiającej przyjęcia zawiadamia się zainteresowanego pisemnie w ciągu 14 dni od jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie wraz z pouczeniem o terminie i trybie odwoławczym.

5) Odwołanie wnosi się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale Zarządu, odmawiającej przyjęcia. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu trzech miesięcy od jego wniesienia, i zawiadomić pisemnie odwołującego się od treści uchwały w ciągu 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

2. Zarząd Spółdzielni nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, nabywcy prawa odrębnej własności lokalu i ich spadkobierców, zapisobiorców i licytanta, oraz osób, którym przysługuje roszczenie określone w § 40 ust. 1 Statutu.

3. Zarząd prowadzi rejestr członków, w którym zawarte są następujące dane:

- 1) imię i nazwisko członka lub nazwę osoby prawnej
- 2) miejsce zamieszkania lub siedzibę
- 3) rodzaj przysługującego prawa do lokalu w zasobach Spółdzielni i jego adres
- 4) datę przyjęcia w poczet członków
- 5) datę ustania członkostwa.

## § 8

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo wynikające z postanowień statutu oraz przepisów powszechnie obowiązujących, a mianowicie:

- 1) czynnego i biernego prawa wyborczego do organów spółdzielni o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych
- 2) udziału w Walnym Zgromadzeniu
- 3) żądania, w trybie przewidzianym w statucie, zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw
- 4) brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni
- 5) używania przez czas nieokreślony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, uzyskanego na podstawie przydziału lub umowy
- 6) ustanawiania odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługiwało mu spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego
- 7) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni
- 8) korzystania ze wspólnych pomieszczeń zgodnie z ich przeznaczeniem
- 9) przeglądanie rejestru członków Spółdzielni
- 10) otrzymania odpisu statutu i wydanych na jego podstawie regulaminów (bezpłatnie), kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, nie stanowiących tajemnicy handlowej i nie naruszających dóbr osobistych oraz regulacji dotyczących ochrony danych osobowych. Tryb, opłaty, oraz sposób udostępniania w/w dokumentów określa regulamin uchwalony przez Zarząd po konsultacji z Radą Nadzorczą. Statut, regulaminy i uchwały organów Spółdzielni oraz protokoły z lustracji i roczne sprawozdania finansowe winny być także udostępnione wyłącznie członkom do wiadomości na stronie internetowej Spółdzielni bez danych osobowych.
- 11) uzyskania informacji w sposób wskazany w Statucie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia
- 12) zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa i Statutu, w trybie ustawowym
- 13) odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa oraz zasadności zmiany opłat
- 14) osobistego składania wyjaśnień na posiedzeniach organów Spółdzielni, które, po odwołaniu się do nich, rozpatrują jego sprawę
- 15) uzyskania spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub odrębnej własności, po spełnieniu warunków ustawowych i statutowych
- 16) zamiany lokalu

17) udziału w nadwyżce bilansowej, na zasadach określonych przez Walne Zgromadzenie

18) żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat na pokrycie kosztów eksploatacji nieruchomości, oraz opłat przypadających na lokal przez niego zajmowany

19) członek ma prawo brać osobiście udział w Walnym Zgromadzeniu . Członek ma prawo korzystać na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

20) czynnego udziału w życiu Spółdzielni, zgłaszania wniosków w sprawach związanych z realizacją przez Spółdzielnię jej zadań i ocenianie jej działalności

21) dochodzenia swoich uprawnień w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym i na drodze sądowej.

2. Członek jest zobowiązany:

1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni oraz umów zawartych przez Spółdzielnię

2) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany

3) pokryć wszystkie przypadające na dany lokal koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu , poniesione przez Spółdzielnię

4) uczestniczyć w wydatkach związanych z:

a) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości

b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni

c) działalnością społeczno-kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.

5) wносить opłaty na fundusz remontowy przeznaczony na remonty zasobów Spółdzielni, w części przypadającej na jego lokal

6) uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni:

a) w spłacie kredytów i odsetek wynikających z finansowania prowadzonych przedsięwzięć inwestycyjnych, remontowych lub innych, przypadających na dany lokal w budynku

b) ponieść koszty związane z określeniem poszczególnych nieruchomości oraz koszty określenia przedmiotu odrębnej własności poszczególnych lokali, o ile inne uregulowania w tym zakresie nie stanowią inaczej

7) zawiadamiać w terminie 7 dni o zmianie ilości osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu

8) uiszczać terminowo opłaty i świadczenia za użytkowanie lokali

- 9) zawiadamiać w terminie 7 dni Spółdzielnię o zmianie danych, zawartych w deklaracji członkowskiej
- 10) naprawić szkody w mieniu Spółdzielni powstałe z jego winy lub pokryć koszty usunięcia tej szkody
- 11) na żądanie Spółdzielni udostępnić lokal celem dokonania remontu w zakresie robót obciążających Spółdzielnię
- 12) dokonywać bieżącej konserwacji i napraw wymienionych w regulaminie określającym obowiązki Spółdzielni w stosunku do członków i najemców w zakresie napraw wewnątrz lokali
- 13) udostępnić lokal w celu wykonania dezynfekcji, dezynekcji i deratyzacji w przypadku wykonywania usług w całym budynku
- 14) uzyskać pisemną zgodę Zarządu na dokonanie zmian budowlanych i instalacyjnych w lokalu
- 15) przystąpić w wyznaczonym terminie do aktu notarialnego dotyczącego ustanowienia odrębnej własności, a w przypadku gdy do aktu nie przystąpi, zobowiązany jest pokryć wszystkie koszty, jakie poniosła Spółdzielnia z tytułu przygotowania dokumentów do w/wym. czynności, w tym w szczególności koszty przygotowania aktu notarialnego, koszty odpisów z ksiąg wieczystych, koszty wypisów i wyrysów z ewidencji gruntów i budynków.
- 16) dbać o dobro Spółdzielni oraz o poszanowanie jej mienia
- 17) uzyskać zgodę Spółdzielni na zmianę sposobu korzystania bądź przeznaczenia lokalu bądź jego części
- 18) korzystać z pomieszczeń wspólnego użytku w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym
- 19) udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody
- 20) udostępnić lokal w celu dokonania okresowych przeglądów i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania, realizować zalecenia z przeglądów okresowych lokali mieszkalnych dotyczące naprawy urządzeń gazowych oraz sprawności technicznej przewodów kominowych i wentylacyjnych
- 21) udostępnić lokal do dokonywania odczytów z przyrządów i urządzeń pomiarowych

### **III. USTANIE CZŁONKOSTWA**

#### **§ 9**

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:



- 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 z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
  - 7) zaistnienia przypadków określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w Spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy Prawo spółdzielcze dotyczące członków Spółdzielni stosuje się odpowiednio,
  - 8) wystąpienia za wypowiedzeniem na zasadach przewidzianych w § 10 Statutu.
2. 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, co stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

#### § 10

1. Właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka Spółdzielni termin wypowiedzenia może być skrócony przez Zarząd do jednego dnia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia
4. Członek może cofnąć wypowiedzenie przed jego rozpatrzeniem przez Zarząd Spółdzielni.
5. Członkom Spółdzielni, którzy wpłacili udziały przed wejściem w życie nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 17 lipca 2017r., Spółdzielnia zwraca udziały na zasadach obowiązujących przed w/w datą – tj. w terminie 14 dni po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie sprawozdania finansowego.

## § 11

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym paragrafie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat zgodnie z postanowieniami Statutu za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat zgodnie z postanowieniami Statutu, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3 niniejszego paragrafu stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa, a w przypadku, o którym mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu – spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i 16<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu na stronie internetowej Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
  - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

## § 12

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali warunków umowy określonych w art. 18 ust. 1 pkt 1 i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

#### **IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE**

##### **§ 13**

Wszystkie uchwały podjęte w sprawach między członkiem a Spółdzielnią podlegają postępowaniu wewnątrzspółdzielczemu.

##### **§ 14**

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu miesiąca, a jeśli sprawa jest skomplikowana, w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie, chyba, że sprawa została pozytywnie załatwiona.
2. Decyzja odmowna powinna zawierać uzasadnienie wraz z pouczeniem o prawie odwołania się w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu.
3. Odwołanie od uchwały Zarządu rozpatruje Rada Nadzorcza najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Odpis uchwały Rady Nadzorczej wraz z jej uzasadnieniem Spółdzielnia zobowiązana jest wysłać członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

##### **§ 15**

1. Uchwały Rady Nadzorczej, podjęte w pierwszej instancji w sprawach należących do jej kompetencji, podlegają zaskarżeniu do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od ich podjęcia. Odpis uchwały należy doręczyć wraz z uzasadnieniem, pouczeniem o trybie odwoławczym i skutkach jego niezachowania. Jeżeli członek we wskazanym terminie nie złoży odwołania, uchwała Rady staje się prawomocna. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli wpłynęło na 30 dni przed jego zwołaniem.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem należy doręczyć odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Odwołujący się członek ma prawo w ciągu 6 tygodni od dnia doręczenia uchwały dochodzić swych praw na drodze sądowej.

##### **§ 16**

Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza dwóch miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

#### § 17

1. Doręczeń w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym dokonuje się listem poleconym za potwierdzeniem odbioru na adres członka lub przez pracowników Spółdzielni za potwierdzeniem. Korespondencję zwróconą na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu, nie podjęcia na poczcie pozostawia się w aktach z mocą prawną doręczenia. Za dzień doręczenia uznaje się dzień zwrotu przesyłki przez pocztę a w przypadku doręczenia przez pracowników Spółdzielni datę adnotacji o braku możliwości i doręczenia.
2. Spółdzielnia dostarcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany
3. Spółdzielnia potwierdza na adres zwrotny, fakt otrzymania w formie elektronicznej wniosków skierowanych tą drogą do Zarządu.

#### § 18

wykreślony

### **V. WKŁADY**

#### § 19

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal członka a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków.
2. Wkładem budowlanym jest kwota stanowiąca równowartość całości kosztów budowy przypadających na lokal mieszkalny członka.

### **Wkłady mieszkaniowe**

#### § 20

1. W wypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym wartość rynkową 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.
2. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni.

3. Spółdzielnia wypłaca należność z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 30 dni od wniesienia wymaganej wpłaty przez osobę uzyskującą prawo własności do lokalu.
4. Z wartości rynkowej lokalu Spółdzielnia potrąca przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy lokal ten nie podlega zbyciu w drodze przetargu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. 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, przy czym z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu,
  - 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 nieopóżnienia lokalu.
6. 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. 5 niniejszego paragrafu, 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.

## § 21

1. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób o których mowa w art. 15 ust 3 ustawy 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.
2. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni.

## § 22

Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia z wkładu mieszkaniowego bezspornych wierzytelności przysługujących jej wobec byłego członka, w tym również z tytułu opłat za używanie lokalu.

## § 23

1. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
2. Roszczenie z tytułu zwrotu wkładu mieszkaniowego ulega przedawnieniu z upływem trzech lat licząc od chwili wymagalności roszczenia, czyli od dnia opróżnienia lokalu.

## **Wkłady budowlane**

## § 24

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu po zbyciu 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, pomniejszona o wierzytelności.
2. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Zwrot uprawnionemu równowartości własnościowego prawa do lokalu winien nastąpić nie później niż w terminie 30 dni od dnia wpłacenia należnej kwoty przez następcę obejmującego dany lokal.
4. Należność jest ustalana w trybie przetargu.

## § 25

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17<sup>11</sup> ust. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

## § 26

Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia z wkładu budowlanego bezspornych wierzytelności przysługujących jej wobec członka, w tym również z tytułu opłat za używanie lokalu.

## **Środki zgromadzone na funduszu remontowym**

### § 27

1. Z chwilą ustania członkostwa z przyczyn określonych w art. 24<sup>1</sup> i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w art. 6 ust. 3 tejże ustawy, 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. 4<sup>1</sup> punkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, według stanu na dzień ustania członkostwa. Postanowienie to stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem Spółdzielni.
2. Spółdzielnia w przypadkach, o których mowa w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.

## **VI. PRAWA DO LOKALI**

### § 28

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:
  - 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
  - 2) ustanowić prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
  - 3) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe również osobom, które nie są członkami Spółdzielni, bez prawa ustanawiania odrębnej własności .
3. W budynku "Gdańskiego Domu Turystycznego", w którym Spółdzielnia prowadzi działalność hotelarską, nie może być ustanowiona odrębna własność lokalu.

### § 29

Mieszkania wolne w sensie prawnym mogą być przedmiotem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, po przeprowadzeniu przetargu.

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

### § 30

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Umowa powinna:
  - 1) oznaczenie lokalu mieszkalnego, w tym jego powierzchnię,
  - 2) wskazanie osób, które mają wspólnie z członkiem zamieszkać,
  - 3) zobowiązanie stron do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu,
  - 4) 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,
  - 5) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 6) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
2. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.

### § 31

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

### § 32

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, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### § 33

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.

### § 34

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim. Umowy te zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. W przypadku śmierci osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z tą osobą zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu. Osoba ta staje się wówczas stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu, 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 bliska zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. 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. Roszczenie to 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.

#### § 35

W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, obowiązane są do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu

#### § 36

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

#### § 37

1. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

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

#### § 38

W budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, członkom przysługuje prawo używania przydzielonych lokali mieszkalnych na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

#### § 39

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Zbycie prawa do części lokalu jest dopuszczalne pod warunkiem, że zbywana część lokalu spełnia warunki odrębnego lokalu mieszkalnego.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu musi być zawarta w formie aktu notarialnego.
5. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.
6. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
7. W przypadku zbycia ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, pozostałym współuprawnionym przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta:
  - 1) bezwarunkowo
  - 2) bez zawiadomienia współuprawnionych o zbyciu
  - 3) z podaniem współuprawnionym do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością - jest nieważna.

#### § 40

1. Jeżeli prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć z pośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela, który uprawniony jest do udziału w Walnym Zgromadzeniu.
2. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na spadkobiercę, powinien on przedstawić Spółdzielni stwierdzenie prawomocnego nabycia spadku.

#### § 41

W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

#### § 42

1. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa

#### **Prawo odrębnej własności.**

#### § 43

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.
2. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w umowie, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, 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. Postanowienia ust. 1 punkt 2 i 3 oraz ust. 2 niniejszego paragrafu nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobjmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.

4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.
5. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, powstaje ekspektatywa własności, która jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
6. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

#### § 44

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa 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.

#### § 45

Wynajęcie, lub oddanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu mieszkalnego, nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu, lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

#### § 46

Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.

#### § 47

W przypadku długotrwałych zaległości z wnoszeniem opłat, lub rażącego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, czyniącemu korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów Kodeksu

postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje lokal zamienny.  
Z żądaniem, o którym mowa, występuje Zarząd Spółdzielni-

## **VII. PRZEKSZTAŁCENIE PRAW DO LOKALI**

### § 48

1. Osoba której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na nią własność lokalu.
2. Zarząd może odmówić przekształcenia, jeżeli z wnioskiem występuje członek po rozwodzie, ale przed dokonaniem podziału majątku wspólnego, a spółdzielcze prawo do lokalu należało do obojga małżonków.

### § 49

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

### **Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje lokatorskie prawo do lokalu.**

### § 50

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego spłaty zadłużenia z tytułu należności o których mowa w § 68 ust 1.
2. Koszty przeniesienia własności lokalu, a w szczególności:
  - 1) zawarcia umowy notarialnej
  - 2) koszty związane z określeniem poszczególnych nieruchomości oraz koszty określenia przedmiotu odrębnej własności poszczególnych lokali, o ile inne uregulowania w tym zakresie nie stanowią inaczej
  - 3) założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego dokonuje się przeniesienia prawa własności lokalu.
3. Spłaty, o których mowa w ust 1 i koszty, o których mowa w ust 3, członek zobowiązany jest dokonać w terminie 30 dni od wezwania przez Zarząd. Po uiszczeniu spłat może nastąpić zawarcie umowy.

### § 51

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonego w § 50, jeżeli brak jest osób uprawnionych, o których mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeśli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się § 21 ust.1 dotyczącego rozliczenia z tytułu wkładu, oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

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

#### § 52

1. Na pisemne żądanie osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z nią umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem
2. Koszty przeniesienia własności lokalu, a w szczególności:
  - 1) zawarcia umowy notarialnej
  - 2) założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej
  - 3) wykreślony
3. Spłaty, o których mowa w ust. 1 i koszty , o których mowa w ust. 2, osoba, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu zobowiązana jest dokonać w terminie 30 dni od wezwania przez Zarząd. Po uiszczeniu spłat może nastąpić zawarcie umowy notarialnej.

#### § 53

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 17<sup>14</sup> lub art. 17<sup>15</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

#### § 54

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało członkowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego , hipoteki ustanowione na tym ograniczonym prawie rzeczowym obciążają nieruchomości, powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia roszczeń z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

#### § 55

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

#### § 56

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności lokalu, księga wieczysta, prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości, zgodnie z ustawą o księgach wieczystych i hipotece.

### **VIII. WYNAJEM I SPRZEDAŻ LOKALI**

#### § 57

1. Spółdzielnia może wynajmować opróżnione lokale mieszkalne i użytkowe, w tym garaże, w pierwszej kolejności członkom Spółdzielni oraz osobom fizycznym nie będącym członkami Spółdzielni.
2. Do wynajęcia lokali mieszkalnych stosuje się przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów w mieszkaniowym zasobie gminy i przepisy kodeksu cywilnego, natomiast do lokali o innym przeznaczeniu przepisy kodeksu cywilnego.
3. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu, kaucji i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu, określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.
4. Umowa, pod rygorem nieważności, powinna być sporządzona w formie pisemnej.
5. Najemca zobowiązany jest do wniesienia kaucji będącej zabezpieczeniem lokalu i urządzeń w nim znajdujących się. Wysokość kaucji wynosi 3- miesięczny czynsz za dany lokal, obliczony wg stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy, i płatna jest w dniu zawarcia umowy.

#### § 58

Postanowienia zawarte w § 57 stosuje się odpowiednio do oddawania w dzierżawę terenów w celu prowadzenia działalności gospodarczej.

#### § 59

1. Spółdzielnia może dokonywać sprzedaży lokali mieszkalnych, garaży lub lokali o innym przeznaczeniu, prawnie wolnych, znajdujących się w budynkach stanowiących jej własność i budowanych lub zakupionych w tym celu.



2. Sprzedaż odbywa się w trybie przetargu nieograniczonego, zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

3. Lokale użytkowe mogą być oddane do korzystania członkom i innym osobom tylko na zasadach najmu lub dzierżawy.

## **IX. ZAMIANA MIESZKAŃ**

### **§ 60**

1. Członkowie Spółdzielni mogą dokonywać zamiany mieszkań.
2. Zamiana występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.
3. Po zbyciu prawa do lokalu strony doręczają do spółdzielni protokół zdawczo-odbiorczy.
4. Spółdzielnia nie jest stroną tych czynności.

## **X. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

### **§ 61**

1. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością członków Spółdzielni.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

### **§ 62**

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
  - 1) fundusz zasobowy
  - 2) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych
  - 4) fundusz wkładów budowlanych.
  - 5) fundusz udziałowy
2. Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze celowe:
  - 1) fundusz inwestycyjny

- 2) Inne fundusze, które mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej i odrębnych przepisów.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

#### § 63

1. Spółdzielnia rozlicza działalność statutową bez wynikowo.
2. Różnica między kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

#### § 64

1. Zysk Spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
3. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz - z innych funduszy własnych Spółdzielni, według kolejności, w jakiej fundusze te są wymienione w statucie, w części określającej fundusze Spółdzielni.

#### § 65

1. Byłemu członkowi nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego oraz do innego majątku Spółdzielni.
2. W razie likwidacji Spółdzielni, majątek pozostały po przeprowadzeniu postępowania likwidacyjnego zostaje przeznaczony na cele określone w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia.

#### § 66

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.

#### § 67

1. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu, w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.
2. Wyboru podmiotu badającego sprawozdanie finansowe Spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza.=-
3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowymi i opinią biegłego rewidenta, wyklada się do wglądu w lokalu Spółdzielni co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
4. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie pozostawania w stanie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od

poprzedniej lustracji. W okresie budowania budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków, a także w stanie likwidacji, lustrację przeprowadza się corocznie.

5. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.
6. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione na najbliższym Walnym Zgromadzeniu przez radę Nadzorczą.

### **Rozliczenie kosztów zarządzania nieruchomościami.**

#### § 68

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie i spółdzielcze własnościowe prawo do lokali mieszkalnych oraz osoby nie będące członkami spółdzielni którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni-
2. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali, oraz właściciele lokali nie będący członkami, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni które przeznaczone jest do wspólnego korzystania, funduszu remontowego-
3. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust 1 i 2 obejmują w szczególności koszty:
  - 1) zarządzania nieruchomością
  - 2) dostawy energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali
  - 3) dostawy energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody
  - 4) dostawy wody i odprowadzenie ścieków
  - 5) dostawy gazu dla budynków wyposażonych w zbiorcze liczniki gazu
  - 6) wywozu nieczystości
  - 7) eksploatacji dźwigów osobowych
  - 8) obowiązkowych przeglądów wynikających z prawa budowlanego
  - 9) eksploatacji instalacji RTV
  - 10) eksploatacji domofonów
  - 11) obsługi wodomierzy

- 12) remontów zasobów mieszkaniowych
- 13) w nieruchomości wielobudynkowej, koszty dostaw energii cieplnej, dostaw wody i odbioru ścieków rozliczane są w rozbiciu na poszczególne budynki, o ile budynki te posiadają stosowne do tego urządzenia techniczne i pomiarowe.
4. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości zalicza się w szczególności:
- 1) spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami
  - 2) koszty określenia przez Spółdzielnię przedmiotu odrębnej własności poszczególnych lokali, o ile inne uregulowania w tym zakresie nie stanowią inaczej
  - 3) fundusze celowe, określone bądź ustanowione przez odpowiednio uprawnione organy Spółdzielni.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania ustala się proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, osób zamieszkałych bądź użytkujących lokal, jednostkowego obciążenia danego lokalu z określonego tytułu według wskazań urządzeń pomiarowych lub innych jednostek.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku bądź budynkach, stanowiących odrębną, (wydzieloną) nieruchomość.
7. Różnica pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat, o których mowa w ust.1 i 2, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty utrzymania nieruchomości w roku następnym.
8. Opłaty o których mowa w ust. 3 mogą być wykorzystane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.

## § 69

1. Wysokość opłat, o których mowa w paragrafie poprzedzającym, jest ustalana na podstawie:
- 1) planowanych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku w skali Spółdzielni
  - 2) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki cieplnej, wodno – kanalizacyjnej itd.
  - 3) planu kosztów zarządzania nieruchomościami

2. Szczegółowe zasady tworzenia planów, o których mowa w ust 1, oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalenia opłat za lokale, uchwała Rada Nadzorcza.
3. Wysokość opłat na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością i kosztów eksploatacji oraz odpisów na fundusz remontowy, ustala Rada Nadzorcza po uwzględnieniu uwarunkowań ekonomicznych każdej nieruchomości.
4. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczenia przychodów i kosztów o których mowa w § 68
  - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, przy czym ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

#### § 70

1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz w wysokości odpowiadającej kosztom eksploatacji i remontów ustalonych w sposób analogiczny jak dla członków Spółdzielni zajmujących lokale mieszkalne na podstawie spółdzielczego prawa do lokalu.
2. Najemcy lokali mieszkalnych, z którymi zawarta jest umowa najmu na zasadach zawartych w zapisach Kodeksu Cywilnego opłacają czynsz wolny, który jest wyższy niż rzeczywiste koszty eksploatacji.
3. Wysokość czynszu za najem lokali użytkowych oraz garaży winna być określona powyżej rzeczywistych kosztów eksploatacji, w oparciu o stawki ustalone w drodze przetargu lub negocjacji.
4. Szczegółowe zasady ustalania opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 71

1. Opłaty, o których mowa w § 70 ust 1,2 powinny być uiszczane z góry do dnia 15-tego każdego miesiąca.
2. Za ich uiszczenie wraz z osobami wymienionymi w § 68 ust.1,2 i 70 ust. 1,2 odpowiadają solidarnie stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu
3. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 2, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
4. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi lokalu do dyspozycji, a ustaje po protokolarnym przekazaniu lokalu do dyspozycji Spółdzielni.

5. O zmianie wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby o których mowa w § 68 ust.1,2 i 70 ust. 1,2 co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
6. O zmianie wysokości opłat zależnych od spółdzielni, spółdzielnia zobowiązana jest powiadomić osoby o których mowa w § 68 ust.1,2 i 70 ust. 1,2 co najmniej na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
7. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.  
W wypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.
8. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe za opóźnienie. Uchwałę w sprawie częściowego lub całkowitego odstąpienia od dochodzenia odsetek podejmuje Zarząd Spółdzielni.
9. Członek nie może samowolnie potrącać swych należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.
10. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym, będącym własnością Spółdzielni, podlega dodatkowej opłacie w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.

## § 72

1. Pożytki i przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obowiązującym członków, na zasadach określonych w uchwale Walnego Zgromadzenia.
2. 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. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdujących pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

## § 73

Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali, oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **XI. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

## § 74

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie
  - 2) Rada Nadzorcza
  - 3) Zarząd
2. Wyborów do organów Spółdzielni, o których mowa w ust 1 pkt. 2 i 3, dokonuje się w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu statutowego następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Członkiem organów Spółdzielni nie może być osoba ubezwłasnowolniona i niepełnoletnia.
4. Do Rady Nadzorczej wchodzi osoby, które w wyniku wyborów uzyskały największą liczbę głosów.
5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów w wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez Radę Nadzorczą i Zarząd, uwzględnia się tylko głosy "za", "przeciw uchwale" i „wstrzymujące się”.
6. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organ , określa statut, a w przypadku Zarządu i Rady Nadzorczej również regulaminy tych organów.
7. Członek organu Spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą w sprawie, która dotyczy wyłącznie jego uprawnień członkowskich lub praw majątkowych w Spółdzielni.

## **Walne Zgromadzenie**

## § 75

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni Mieszkaniowej "Długie Ogrody".
2. 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. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisywaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa albo jego odpisu poświadczonego za zgodność z oryginałem przez notariusza. Treść pełnomocnictwa jest sprawdzana przez obsługę prawną Walnego Zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu Pełnomocnika do udziału w obradach Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia, zgodnie z porządkiem obrad.

3. Członek ma prawo korzystać na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
4. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych.
5. Każdy członek ma jeden głos, bez względu na ilość posiadanych udziałów.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć, z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, Zarząd Spółdzielni, a także zaproszeni przez Radę Nadzorczą i Zarząd goście.

#### § 76

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca każdego roku (porządek obrad ustala Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą).
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zobowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej
  - 2) Przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania. W przypadku braku precyzyjnie określonego celu zwołania Zarząd występuje do wnioskodawców o skonkretyzowanie wniosku.
5. Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia precyzyjnego żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
6. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać umieszczenia oznaczonych spraw należących do kompetencji Walnego Zgromadzenia, w porządku jego obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

#### § 77

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, wszyscy członkowie Spółdzielni powinni być zawiadomieni na piśmie, poprzez wrzucenie zawiadomień do skrzynek oddawczych lokali w zasobach Spółdzielni lub ich wysłanie na adres do doręczeń członków, którzy nie zamieszkują w lokalach z



zasobów Spółdzielni, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Przy czym za zawiadomienie o Walnym Zgromadzeniu rozumie się również umieszczenie informacji o Walnym Zgromadzeniu w biuletynie informacyjnym Spółdzielni. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Informacje powyższe powinny być również umieszczone na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni.

2. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, Związek Rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz Krajowa Rada Spółdzielcza powinni być zawiadomieni na piśmie, listem poleconym, co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
3. Projekty uchwał i żądania oznaczonych spraw należących do kompetencji Walnego Zgromadzenia, w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać na co najmniej 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, winny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
4. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia na 15 dni przed jego terminem. Projekty uchwał zgłoszone przez członków muszą być poparte podpisami dziesięciu członków Spółdzielni.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni. Przygotowanie pod względem formalnym obejmuje analizę merytoryczną i prawną zgłoszonych przez członków projektów uchwał, żądań i poprawek. W przypadku niezgodności z prawem uchwał, żądań i poprawek Zarząd nie przedkłada ich pod obrady Walnego Zgromadzenia.
7. W przypadku wprowadzenia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków Spółdzielni na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia poprzez wyłożenie w siedzibie Spółdzielni i opublikowanie na stronie internetowej Spółdzielni.
8. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

#### § 78

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

1. Uchwalanie kierunku rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej Spółdzielni.

2. Rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach.
3. Udzielenie 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 zbycia wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
7. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.
8. Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w określonym czasie.
9. Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni.
10. Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej.
11. Uchwalanie zmian statutu.
12. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie.
13. Wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
14. Wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.
15. Uchwalanie regulaminów Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej.

## § 79

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 77.

2. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
3. Walne Zgromadzenie obraduje na podstawie porządku obrad ustalonego zgodnie z § 76 i 77 Statutu. Porządek obrad jest odczytywany na początku obrad.
4. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych na nim członków.
5. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów chyba, że ustawa lub statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
6. Większość kwalifikowana wymagana jest :
  - 1) 2/3 głosów obecnych na Walnym Zgromadzeniu członków - dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni
  - 2) 2/3 głosów obecnych na Walnym Zgromadzeniu członków - dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członków organów Spółdzielni
  - 3) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni
  - 4) 3/4 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni. przy czym w sprawach połączenia i likwidacji Spółdzielni oraz przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwały są podejmowane, uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
7. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków organów Spółdzielni. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

## § 80

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków oraz organy Spółdzielni. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami statutu. Na tej samej zasadzie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.
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. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia uzyskania wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia

odbycia Walnego Zgromadzenia. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy biegnie od dnia zawiadomienia członka w sposób wskazany w statucie.

#### § 81

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie określonym w Regulaminie Walnego Zgromadzenia.:
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

#### § 82

Przy wyborach do Rady Nadzorczej stosuje się następującą procedurę:

1. Wybory do Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu. Osoba zgłoszona musi wyrazić zgodę na kandydowanie.
3. Kandydatem może być tylko członek Spółdzielni. W przypadku, gdy oboje małżonkowie są członkami Spółdzielni prawo kandydowania do organu Spółdzielni przysługuje tylko jednemu z nich.
4. Kandydatem nie może być osoba ubezwłasnowolniona i niepełnoletni oraz jej przedstawiciel.
5. Każdy kandydat winien wyrazić zgodę na kandydowanie i złożyć oświadczenie o nie prowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni.
6. Przed przystąpieniem do wyborów Przewodniczący ogłasza listę zgłoszonych kandydatów, w kolejności alfabetycznej.
7. Wybory przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których umieszcza się imiona i nazwiska wszystkich zgłoszonych kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności Prezydium. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów na których nie głosuje – linią poziomą.
8. Członkowie Spółdzielni głosują wg kolejności wynikającej z listy obecności, którą odczytuje Przewodniczący. Głosujący przed złożeniem karty do urny przekazuje swój mandat członkowi Prezydium, który odcina dolny prawy róg mandatu.
9. W głosowaniu biorą udział osoby obecne na sali, w czasie wyznaczonym na głosowanie tj. od czasu wezwania Przewodniczącego o złożenie karty przed zamknięciem urny. Zamknięcie urny jest zakończeniem głosowania w sprawie wyborów do Rady Nadzorczej.
10. Do Rady Nadzorczej wchodzi osoby, które w wyniku wyborów uzyskały największą liczbę głosów.
11. Jeżeli wybory nie przyniosą rozstrzygnięcia (dwóch lub więcej kandydatów otrzyma tę samą liczbę głosów) przeprowadza się ponowne wybory z pominięciem kandydata lub kandydatów (przy równej liczbie głosów), którzy uzyskali najmniejszą liczbę głosów.
12. W przypadku, gdy wszyscy kandydaci uzyskali tę samą liczbę głosów, lista kandydatów w ponownych wyborach nie ulega zmianie. Jeżeli druga tura nie przyniesie rozstrzygnięcia, wybory prowadzi się do skutku.

13. Głos jest ważny, jeżeli został oddany za pomocą karty wyborczej, a liczba nie skreślonych kandydatów do Rady Nadzorczej jest mniejsza lub równa liczbie miejsc w Radzie.  
Za głos nieważny uważa się kartę wyborczą oddaną ze skreśleniem wszystkich nazwisk lub jeżeli liczba nie skreślonych na niej kandydatów przekracza liczbę miejsc w Radzie Nadzorczej.
14. Ilość głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Prezydium, a jego przewodniczący ogłasza wyniki. Wyniki głosowania podlegają wpisaniu do protokołu Walnego Zgromadzenia.
15. Zabezpieczone w zamkniętej i opieczętowanej kopercie karty do głosowania nad wyborem członków Rady Nadzorczej Prezydium przekazuje Prezesowi Zarządu.
16. W przypadku zwolnienia mandatu w Radzie Nadzorczej w czasie trwania kadencji, wybory uzupełniające dokonuje się wg powyższej procedury na najbliższym Walnym Zgromadzeniu członków Spółdzielni. W przypadku utraty mandatów przez więcej niż 1/3 członków Rady Nadzorczej, Zarząd Spółdzielni zwołuje niezwłocznie Walne Zgromadzenie w celu uzupełnienia jej składu.
17. Mandat członka Rady Nadzorczej wybranego w trakcie kadencji jest ważny do końca trwania tej kadencji.
18. Sprawy dotyczące sposobu obradowania nie objęte niniejszym statutem, rozstrzyga Prezydium Walnego Zgromadzenia.

### § 83

1. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji przez Walne Zgromadzenie po zgłoszeniu żądania umieszczenia tego punktu w porządku obrad co najmniej 15 dni przed Walnym Zgromadzeniem. Przewodniczący ogłasza listę zgłoszonych do odwołania członków Rady Nadzorczej przed przystąpieniem do głosowania nad odwołaniem tychże członków Rady z jej składu.
2. Odwołanie członków Rady Nadzorczej z jej składu odbywa się w głosowaniu tajnym przeprowadzonym przez Prezydium, pisemnie, za pomocą kart, na których w kolejności alfabetycznej umieszczone są nazwiska członków Rady Nadzorczej zgłoszonych do odwołania. Głosujący skreśla nazwisko osoby, która ma być odwołana - kreską poziomą.
3. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart do urny, w obecności Prezydium.
4. W zakresie odwołania stosuje się odpowiednio procedurę określoną w § 82

### § 84

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia.
2. Protokoły mogą przeglądać Członkowie Spółdzielni.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni w siedzibie Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

## **Rada Nadzorcza**

### § 85

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

#### § 86

Rada Nadzorcza składa się z 7 do 9 członków. Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni wybiera członków Rady na nową kadencję, ustalając w drodze uchwały przed rozpoczęciem wyborów do Rady Nadzorczej liczbę jej członków. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana jako jej pełnomocnik osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wybrana spośród kandydatów wskazanych przez osobę prawną.

#### § 87

1. Czas trwania kadencji Rady Nadzorczej liczy się od Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru i ogłoszenia jej składu do Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru i ogłoszenia nowej Rady Nadzorczej. Kadencja Rady Nadzorczej nie może trwać dłużej niż 3 lata.
2. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż dwie następujące po sobie kadencje.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.
4. W skład Rady nie mogą wchodzić osoby pozostające z członkami Zarządu w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

#### § 88

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany, z chwilą zgonu członka, likwidacji lub upadłości osoby prawnej, której jest przedstawicielem.

Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie
  - 2) zrzeczenia się mandatu
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni
  - 4) odwołania pełnomocnika przez osobę prawną.
2. Członek Rady Nadzorczej, który:
    - 1) uchyla się od udziału w pracach Rady
    - 2) opuścił bez usprawiedliwienia więcej niż 3 kolejne posiedzenia Rady
    - 3) swoim postępowaniem rażąco narusza statut Spółdzielni oraz zasady współzycia

społecznego,  
może być, na wniosek Rady Nadzorczej, odwołany przez Walne Zgromadzenie

3. Odwołani członkowie Rady Nadzorczej nie mogą kandydować podczas wyborów na członków Rady Nadzorczej na tym Zgromadzeniu, na którym zostali odwołani.

#### § 89

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni między innymi przez:
    - a. badanie, ocena i przyjmowanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych
    - b. dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych i innych zadań statutowych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków
    - c. przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich
  - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni
  - 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych
  - 7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią, a członkiem Zarządu, lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka zarządu, oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach. Do

reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych

8) uchwalanie regulaminu Zarządu oraz zasad wynagradzania członków Zarządu

10) uchwalanie regulaminu używania lokali w budynkach mieszkalnych Spółdzielni oraz porządku domowego

11) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale

12) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, oraz rozliczeń z tego tytułu-

13) wybór i odwoływanie członków zarządu

14) rozpatrywanie odwołań od decyzji zarządu oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność

15) zwoływanie Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w statucie

16) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przy wykluczaniu lub wykreślaniu z rejestru członków

17) uchwalanie regulaminu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych

18) żądanie przeprowadzenia okresowej lustracji Spółdzielni

19) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez Związek i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych

20) podejmowanie uchwał w sprawie zaciągania kredytów w ramach sum ustalonych przez Walne Zgromadzenie.

21) opiniowanie projektów regulaminów i innych przepisów wewnętrznych Spółdzielni

22) uchwalanie regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym



## Spółdzielni

23) dokonywanie wyboru biegłego rewidenta

24) ustanawianie pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni przed sądem, jeśli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wytoczył Zarząd Spółdzielni.

2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

### § 90

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej, lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej, w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej, zwołuje, w ciągu 7 dni od wyboru Rady, przewodniczący Walnego Zgromadzenia, który prowadzi obrady Rady Nadzorczej do czasu wyłonienia jej Przewodniczącego. W razie nieobecności Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia zastępuje go inny członek Prezydium Walnego Zgromadzenia.
4. Każdy członek Rady Nadzorczej oraz Zarządu może zgłosić przewodniczącemu Rady wniosek o wniesienie konkretnej sprawy do porządku obrad najbliższego posiedzenia nie później niż na 5 dni przed posiedzeniem.

### § 91

1. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i komisji, mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz inni zaproszeni goście.
2. Rada Nadzorcza zdolna jest do podejmowania uchwał przy obecności co najmniej połowy liczby członków Rady. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów.

### § 92

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: Przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący Komisji Rewizyjnej.

2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady.
3. Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną, oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.
4. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania , tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
5. Za udział w posiedzeniach przysługuje Członkom Rady Nadzorczej wynagrodzenie wypłacane w formie ryczałtu miesięcznego bez względu na ilość posiedzeń. Ryczałt członków Rady wynosi 40% minimalnego wynagrodzenia krajowego brutto , określonego w odrębnych przepisach. Regulamin Rady Nadzorczej może określać, kiedy ryczałt w pełnej wysokości lub w całości się członkowi nie należy.

## **Zarząd.**

### § 93

1. Zarząd składa się z 2 lub 3 osób, w tym Prezesa Zarządu i jednego lub dwóch członków Zarządu wybranych przez Radę Nadzorczą z grona zgłoszonych do Rady kandydatów w drodze konkursu. Zasady przeprowadzenia konkursu określa Rada Nadzorcza.
2. Członków Zarządu, wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym.
3. Członkowie Zarządu powinni posiadać niezbędne dla tych funkcji kwalifikacje tj. minimum średnie wykształcenie, doświadczenie i umiejętności kierowania i organizowania pracy podmiotów gospodarczych oraz znajomość problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
4. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek prawny na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy lub umowy cywilnoprawnej.
5. Członkowie Zarządu w tym Prezes mogą być każdej chwili odwołani przez Radę Nadzorczą. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
6. Odwołanie członka Zarządu lub zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy.

### § 94

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawach lub statucie Spółdzielni do właściwości innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia członków do Spółdzielni,-
  - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej

- 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych
  - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni
  - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych, oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu
  - 6) sporządzanie kwartalnych sprawozdań z realizacji przyjętych na dany rok planów oraz przedkładanie do zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą
  - 7) zwoływanie Walnego Zgromadzenia
  - 8) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości uchwalonej przez Walne Zgromadzenie, za zgodą Rady Nadzorczej
  - 9) udzielanie stałych pełnomocnictw
  - 10) współdziałanie z organami władzy samorządowej i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi
  - 11) podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem własności lokali
  - 12) zawieranie umów o spółdzielczym lokatorskim prawie do lokalu mieszkalnego
  - 13) zawieranie umów o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego
  - 15) zawieranie umów najmu lokali.
- 16) coroczne przekazywanie Walnemu Zgromadzeniu informacji o realizacji zaleceń polustracyjnych.

#### § 95

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

#### § 96

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnie składają dwaj członkowie Zarządu.
2. Oświadczenie woli, o którym mowa w ust 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenie pisemne skierowane do Spółdzielni, złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, ma skutek prawny względem Spółdzielni.

#### § 97

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo

jednostki, a także do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

2. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

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

#### § 98

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku jej członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pełnomocnikami Zarządu, oraz osoby pozostające z członkami Zarządu w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
3. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

#### § 99

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych mających ze Spółdzielnią zawarte umowy o dostawy i usługi. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania z Rady Nadzorczej lub Zarządu, oraz powoduje skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. Kandydaci do Rady Nadzorczej i Zarządu, przed umieszczeniem ich nazwisk na kartach wyborczych, składają oświadczenia, że nie naruszają zakazu konkurencji, oraz, że nie zalegają z opłatami, o których mowa w § 68 statutu.
3. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust 1, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu go w pełnieniu czynności. W takim wypadku, o uchyleniu zawieszenia, bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej, rozstrzyga najbliższe Walne Zgromadzenie.

#### § 100

1. Członek Rady Nadzorczej, Zarządu odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba że nie ponosi winy.

2. Do odpowiedzialności członków Rady Nadzorczej i Zarządu mają zastosowanie przepisy Ustawy Prawo Spółdzielcze, część II a - przepisy karne

## **Doręczanie korespondencji przez Spółdzielnię**

### § 101

1. Spółdzielnia doręcza pisma wymagające dowodu doręczenia przez swoich pracowników na adres lokalu w zasobach Spółdzielni.
2. Jeżeli jest to niemożliwe, pisma doręcza przez operatora pocztowego na adres lokalu w zasobach Spółdzielni lub na wskazany przez uprawnionego adres do doręczeń. Odbierający pismo potwierdza doręczenie swym podpisem ze wskazaniem daty doręczenia. W razie niemożności doręczenia przez operatora publicznego, przechowuje on pismo przez okres czternastu dni w swojej placówce pocztowej. Zawiadomienie o pozostawieniu pisma wraz z informacją o możliwości jego odbioru w terminie siedmiu dni licząc od dnia umieszczenia zawiadomienia w oddawczej skrzynce pocztowej. W przypadku niepodjęcia przesyłki w terminie siedmiu dni, pozostawia się powtórne zawiadomienie o możliwości odbioru przesyłki w terminie nie dłuższym niż czternaście dni od daty pierwszego zawiadomienia. Doręczenie uważa się za dokonane z upływem ostatniego dnia, a pismo pozostawia się w aktach Spółdzielni.
3. Pisma nie wymagające dowodu doręczenia wrzuca się do skrzynek oddawczych adresatów w budynkach Spółdzielni lub w formie elektronicznej, o ile członek Spółdzielni wyraził zgodę na doręczanie korespondencji w formie elektronicznej. Członkom Spółdzielni niemającym adresów do doręczeń w budynkach Spółdzielni korespondencję doręcza się na zasadach określonych w ust. 2 niniejszego paragrafu.

## **XII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### § 102

1. W sprawach nie unormowanych niniejszym statutem obowiązują przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Prawo Spółdzielcze, oraz postanowienia innych ustaw.
2. Postanowienia niniejszego statutu nie naruszają praw już nabytych.

### § 103

1. Zmiany do statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.
2. Z dniem zarejestrowania zmian w Sądzie obowiązuje tekst jednolity Statutu uwzględniający w/w zmiany, a traci moc dotychczasowy tekst statutu. Do czasu zarejestrowania zmian statutu, postanowienia dotychczasowego statutu obowiązują, jednakże w razie sprzeczności między nimi a przepisami ustawy

o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się przepisy tej ustawy.

Niniejszy Statut stanowi tekst jednolity uwzględniający zmiany uchwalone przez Walne Zgromadzenie w dniu 26 czerwca 2019r. – Uchwałą nr 9/2019, zmiany uchwalone przez Walne Zgromadzenie w dniu 29 września 2020r. Uchwałą nr 8/2020 oraz zmiany uchwalone przez Walne Zgromadzenie w dniu 28.06.2023 Uchwałami nr 7/2023, 8/2023, 9/2023, 10/2023, 11/2023, 12/2023, 13/2023, 14/2023, 15/2023, 16/2023, 17/2023