



**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„DOMUS” W LESZNIE**

**STATUT**

Tekst jednolity: czerwiec 2024 r.

## **Dział I**

### **Postanowienia ogólne**

#### **§ 1**

Spółdzielnia działa na podstawie przepisów prawa oraz postanowień niniejszego statutu i opartych na nich regulaminów.

#### **§ 2**

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Domus”
2. Spółdzielnia może używać nazwy skróconej: SM „Domus”
3. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Leszno
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

#### **§ 3**

1. Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach rewizyjnych i organizacjach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.
2. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

#### **§ 4**

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin jak również innych potrzeb, poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Do domów jednorodzinnych stosuje się postanowienia statutu dotyczące lokali.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) budowa lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
  - 2) budowa lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych znajdujących się w tych budynkach,
  - 3) budowa lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
  - 4) udzielanie pomocy członkom przy budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
  - 5) budowa lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie

- ustawy mienie jej członków,
- 7) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków - na podstawie umowy zawartej z właścicielem .(współwłaścicielami) tej nieruchomości,
  - 8) pośrednictwo i obrót nieruchomościami,
  - 9) usługi telekomunikacyjne
  - 10) prowadzenie działalności gospodarczej handlowej i usługowej.
3. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie.
  4. Spółdzielnia może współdziałać na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe i cywilne, a także w przypadkach gospodarczo uzasadnionych zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami.
  5. Pożytki i inne dochody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na fundusze celowe uchwalone przez Radę Nadzorczą.

## **Dział II**

### **Członkowie**

#### **Rozdział I**

##### **Powstanie członkostwa**

###### **§ 5**

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

ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,

- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,
2. Członkostwo właścicieli lokali powstaje w dacie złożenia deklaracji przyjęcia w poczet członków osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.

## § 6

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkostwo osób, które nabyły prawo odrębnej własności lokalu.
  - 1) Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
  - 2) Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
  - 3) Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
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, nie dłuższego niż 12 miesięcy wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd, lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Termin ten ustala Zarząd Spółdzielni.

6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

## § 7

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę), liczbę zadeklarowanych i wniesionych do 9 września 2017 roku udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat, o których mowa w § 77 datę nabycia członkostwa, przyjęcia w poczet członków oraz datę utraty lub ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

## § 8

1. Powstanie członkostwa osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwanej dalej „ekspektatywą własności”.
  - 1) Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z datą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.
  - 2) Jeżeli nabycie nastąpiło przed 09.09.2017 r. nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni w dniu 09.09.2017.
3. Przyjęcie w poczet członków właścicieli lokali.

Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej.

- 1) Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo.
- 2) Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub ograniczonej zdolności do takich czynności - deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.

## Rozdział II

### Prawa i obowiązki członków

#### § 9

1. Prawa i obowiązki członków wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowie Spółdzielni przysługują:
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów spółdzielni;
  - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością;
  - 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
  - 4) prawo do otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz z kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem art. 8<sup>1</sup> ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Statut spółdzielni mieszkaniowej, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej spółdzielni.
  - 5) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni;
  - 6) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w statucie;
  - 7) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszystkich urządzeń i usług Spółdzielni;
  - 8) prawo żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje mu lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu po spełnieniu wszelkich wymogów określonych ustawą i statutem;
  - 9) prawo zaskarżania do sądu zmiany wysokości opłat na zasadach przewidzianych w ustawie;
3. Członkowi przysługują również inne prawa przewidziane w ustawach lub w niniejszym statucie.

## **§ 10**

Członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów spółdzielni;
- 2) dbać o dobro i rozwój spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych;
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany;
- 4) uzupełnić wkład mieszkaniowy lub budowlany w wypadku modernizacji budynku, w którym członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu;
- 5) uiszczać terminowo wszelkie opłaty określone w ustawie i w niniejszym statucie;
- 6) zawiadamiać spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej;
- 7) korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię;
- 8) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu;
- 9) uzyskać zgodę Spółdzielni na zmianę sposobu korzystania z lokalu przeznaczenia lokalu bądź jego części;
- 10) pisemnie powiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu;
- 11) przestrzegać regulaminu porządku domowego;
- 12) dbać o poszanowanie mienia Spółdzielni i jego zabezpieczenie;
- 13) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody;
- 14) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania;
- 15) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego;
- 16) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie;
- 17) przestrzegać innych obowiązków określonych w ustawie lub w statucie.

## **Rozdział III**

### **Ustanie członkostwa**

## **§ 11**

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
  - 1) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu

- 2) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
- 3) utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni.
- 4) zbycia przez członka wszystkich przysługujących mu praw do lokali w zasobach Spółdzielni,
- 5) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.

#### **§ 12**

2. Ustanie członkostwa w spółdzielni z mocy prawa:

- 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.

#### **§ 13**

3. Ustanie członkostwa na skutek wypowiedzenia:

- 1) właściciel lokalu będący członkiem może wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem,
- 2) najemca lokalu zakładowego będący członkiem może wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem

#### **§ 14**

4. Ustanie członkostwa w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust.1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych:

- 1) Członkostwo w spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia przez właścicieli lokali uchwały, na podstawie art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z datą uprawomocnienia się uchwały.
- 2) Członkostwo w spółdzielni ustaje w przypadku wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, jeżeli w ciągu 3 miesięcy od wyodrębnienia ostatniego lokalu nie zostanie podjęta uchwała przez większość właścicieli lokali, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Członkostwo ustaje następnego dnia po upływie 3 miesięcy.



## **§ 15**

Skreślenie z rejestru członków:

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania osobowości prawnej.

Skreślenia dokonuje Zarząd na podstawie stwierdzenia, okoliczności wymienionych w ust. 1 i 2.

## **Rozdział IV**

### **Postępowanie wewnątrzspółdzielcze**

## **§ 16**

1. Postępowaniem wewnątrzspółdzielczym objęte są sprawy wynikające ze stosunku członkostwa.
2. Wnioski członków Spółdzielni skierowane do Zarządu, jeżeli statut lub regulaminy nie stanowią inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w terminie jednego miesiąca. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego na piśmie.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać pisemne uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w ciągu jednego miesiąca od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej, która zapadła wskutek odwołania członka od uchwały Zarządu, odwołanie do Walnego Zgromadzenia nie przysługuje.
6. W indywidualnych sprawach członków od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem.
7. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
8. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie

wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił opóźnienie szczególnymi okolicznościami.

9. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
10. Wniesienie przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ogranicza go w dochodzeniu swych praw na drodze postępowania sądowego. W razie wystąpienia na drogę sądową o to samo roszczenie, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

### **Dział III**

#### **Organy Spółdzielni**

##### **§ 17**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie
  - 2) Rada Nadzorcza
  - 3) Zarząd
2. Wybory do organów Spółdzielni, odbywają się w głosowaniu tajnym.
3. Wybory są dokonywane spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
4. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
5. Przy obliczaniu wymaganej dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni większości głosów uwzględnia się tylko głosy oddane tylko za i przeciw uchwale.
6. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów. Jeżeli w wyniku wyborów dwóch lub więcej kandydatów uzyska równą liczbę głosów i spowoduje to przekroczenie liczby wybranych osób w stosunku do liczby miejsc w organie Spółdzielni, zarządza się wybory uzupełniające między tymi osobami według w/w zasad.
7. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa niniejszy statut oraz przewidziane w nim regulaminy.

### **Rozdział I**

#### **Walne Zgromadzenie.**

##### **§ 18**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

2. Jeżeli liczba członków Spółdzielni przekroczy 500 osób, Walne Zgromadzenie może zostać podzielone na części.
3. Rada nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części walnego zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części walnego zgromadzenia.
4. Poszczególne części Walnego Zgromadzenia obejmują swoim działaniem określone nieruchomości lub osiedla.
5. Kryterium przynależności do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia stanowi:
  - 1) miejsce zamieszkania członków Spółdzielni (osób fizycznych) lub miejsce siedziby (osoby prawne), którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych,
  - 2) położenie lokali użytkowych bądź garaży, należących do członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali użytkowych lub garaży,
  - 3) odrębną część Walnego Zgromadzenia tworzą członkowie oczekujący na lokal mieszkalny lub użytkowy bądź garaż.

## § 19

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka w Walnym Zgromadzeniu, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
3. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia.
4. Pełnomocnictwo, może być złożone w biurze Zarządu Spółdzielni przed Walnym Zgromadzeniem.
5. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach po rozpoczęciu każdej części Walnego Zgromadzenia.
6. W porządku obrad Walnego Zgromadzenia uwzględnia się punkt dotyczący odczytania listy pełnomocnictw.
7. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni mogą uczestniczyć w każdej części Walnego Zgromadzenia.
8. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być

wybierany jako członek Rady Nadzorczej.

9. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
10. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
11. Jeśli zachowanie członka uczestniczącego w Walnym Zgromadzeniu uniemożliwiłoby prowadzenie obrad, członek taki może być wyproszony lub usunięty z sali.

## **§ 20**

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
  - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej, oświatowej i kulturalnej,
  - 2) rozpatrywanie sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
  - 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
  - 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej. Przepisu art. 38 § 1 pkt 5 ustawy Prawo spółdzielcze oraz niniejszego punktu statutu nie stosuje się do ustanawiania prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali, domów jednorodzinnych oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
  - 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych, występowania z nich, w tym także nabycia, zbycia udziałów (akcji) tych organizacji,
  - 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
  - 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się, podziału oraz likwidacji Spółdzielni,
  - 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
  - 10) uchwalanie zmian statutu,

- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) wybór i odwoływanie członków rady nadzorczej,
- 14) uchwalanie regulaminów: obrad Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej oraz innych regulaminów, których uchwalanie jest zastrzeżone w niniejszym statucie do właściwości Walnego Zgromadzenia,
- 15) decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz zasad gospodarki finansowej tych osiedli,

## **§ 21**

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd zwołuje walne zgromadzenie także na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej;
  - 2) przynajmniej jednej dziesiątej liczby członków.
  - 3) Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
5. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia ustala Zarząd po konsultacji z Radą Nadzorczą.

## **§ 22**

O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. 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.

## **§ 23**

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 22 statutu.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
4. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
5. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 4, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
6. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
7. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni

#### **§ 24**

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na ilość obecnych członków.
2. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
3. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu jest jawne, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków organów. Jednakże na żądanie 1/5 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne.

#### **§ 25**

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do

rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.

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

#### **§ 26**

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub jego poszczególnych części otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez niego członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie albo jego części wybierają prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 27**

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części sporządza się protokół w terminie 30 dni od dnia zakończenia obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, który podpisują: przewodniczący i sekretarz poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
2. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

### **Rozdział II**

#### **Rada Nadzorcza**

#### **§ 28**

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

#### **§ 29**

1. Rada Nadzorcza liczy od 5 do 7 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.
2. Kandydat na członka Rady Nadzorczej składa oświadczenie, że nie był prawomocnie skazany za przestępstwo umyślne przeciwko mieniu, dokumentom lub za przestępstwo karno-skarbowe oraz, że nie jest zadłużony wobec Spółdzielni.
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez tę osobę prawną.
4. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.

5. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą również wchodzić osoby będące pełnomocnikami Zarządu Spółdzielni oraz osoby pozostające z członkami Zarządu Spółdzielni bądź kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa w linii prostej lub w linii bocznej do drugiego stopnia. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna.
6. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
7. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu , bez względu na ilość posiedzeń w następujących kwotach:
  - przewodniczący Rady Nadzorczej - 15%
  - zastępca przewodniczącego i sekretarz Rady Nadzorczej - 12,5%
  - pozostali członkowie Rady Nadzorczej - 10% minimalnego wynagrodzenia za pracę.

### **§ 30**

1. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. W przypadku naruszenia zakazu konkurencji, o którym mowa w ust. 1 Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o zawieszeniu członka rady Nadzorczej w pełnieniu czynności.
3. O uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszonoego członka rady rozstrzyga najbliższe walne Zgromadzenie.
4. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
5. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
6. Członkowie Rady nie mogą brać udziału w głosowaniach w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

### **§ 31**

Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i kończy się z dniem pierwszego Walnego Zgromadzenia w trzecim roku kalendarzowym od daty wyborów członków Rady.

### **§ 32**

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.



2. Przed upływem kadencji mandat członka Rady Nadzorczej wygasa wskutek:
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
  - 2) zrzeczenia się mandatu,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, właściwy organ Spółdzielni dokonuje wyboru nowego członka Rady Nadzorczej. Kadencja nowego członka Rady upływa z końcem kadencji całej Rady.

### **§ 33**

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    - badanie okresowych sprawozdań finansowych,
    - dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczegółowym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
    - nadzór nad realizacją uchwał Walnego Zgromadzenia
    - przeprowadzanie kontroli załatwiania przez zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków
    - kontrola wykonania planów gospodarczych Spółdzielni, badanie okresowych zamknięć rachunkowych i stanu majątkowego Spółdzielni
  - 3) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdań finansowych,
  - 4) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocen sprawozdań finansowych,
  - 5) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez związek rewizyjnym w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajową Radę Spółdzielczą i nadzór nad wykonywaniem wniosków polustracyjnych,
  - 6) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia lub obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej
  - 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania Spółdzielni do organizacji społecznej oraz występowania z nich zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni
  - 8) rozpatrywania skarg na działalność zarządu,
  - 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach, do

reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych

- 10) wybór i odwoływanie członków Zarządu
  - 11) uchwalanie regulaminu Zarządu
2. Rada nadzorcza może żądać od zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
  3. Rada nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

#### **§ 34**

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego i sekretarza, którzy stanowią prezydium Rady. Jeżeli Rada powołuje stałe komisje, w skład prezydium Rady wchodzi także przewodniczący tych komisji.
2. Zadaniem prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada nadzorcza wybiera ze swego grona komisje:
  - 1) rewizyjną, której zadaniem jest badanie gospodarki finansowej Spółdzielni, prawidłowości rozliczeń z członkami, wstępne badanie sprawozdań finansowych i kontrola zabezpieczenia majątku Spółdzielni.
  - 2) Rada Nadzorcza w miarę potrzeby może powoływać także komisje do zbadania poszczególnych spraw.
4. Szczegółowy zakres i tryb działania komisji określają ich regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 35**

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego co najmniej raz na kwartał.
2. Posiedzenie rady nadzorczej powinno być również zwołane na wniosek 1/3 członków rady nadzorczej lub na wniosek zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Pierwsze posiedzenia Rady Nadzorczej w celu jej ukonstytuowania zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 36**

1. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów w obecności ponad połowy ogólnej liczby członków Rady.
2. W posiedzeniu Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszeni goście.

3. Obsługę posiedzeń Rady Nadzorczej zapewnia Zarząd. Zakres tej obsługi określany jest uchwałą Rady Nadzorczej.

### **§ 37**

Tryb obradowania i podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

## **Rozdział III**

### **Zarząd**

#### **§ 38**

1. Zarząd składa się z 2-3 osób. Członków zarządu, w tym prezesa i jego zastępców, powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Walne Zgromadzenie może odwołać członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, przy czym uchwała ta wymaga większości 2/3 głosów i pisemnego uzasadnienia.
2. Członek Zarządu powinien mieć umiejętność kierowania i organizowania pracy w podmiotach gospodarczych, znajomość problematyki spółdzielczości mieszkaniowej oraz posiadać wiedzę w zakresie zarządzania nieruchomościami.
3. Członkowie Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

#### **§ 39**

1. Z członkami Zarządu Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie powołania albo umowy o pracę, stosownie do wymogów kodeksu pracy albo stosunek cywilnoprawny na podstawie umowy cywilnoprawnej.
2. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień ze stosunku pracy.
3. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
4. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.

#### **§ 40**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa sprawozdanie z działalności Spółdzielni do Walnego Zgromadzenia.

## **§ 41**

Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszystkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:

- 1) podejmowanie czynności stwierdzenia utraty, ustania oraz powstania członkostwa,
- 2) sporządzanie projektów planów gospodarczo-finansowych i innych planów działalności Spółdzielni,
- 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 4) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów,
- 5) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
- 6) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie,
- 7) udzielanie pełnomocnictw,
- 8) opracowywanie projektów porządku obrad Walnego Zgromadzenia i przedkładanie ich do zaopiniowania Radzie Nadzorczej,
- 9) ustalanie wynagrodzeń pracowników Spółdzielni i wprowadzanie Regulaminów Pracy,
- 10) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, budowę lokalu, ustanowienie na rzecz członka odrębnej własności lokalu, umów najmu lokali,
- 11) opracowanie projektu struktury organizacyjnej Spółdzielni i przedkładanie Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia,

## **§ 42**

1. Prezes Zarządu kieruje pracami zarządu i zwołuje posiedzenia Zarządu.
2. Posiedzenia Zarządu odbywają się w miarę potrzeby, nie rzadziej jednak niż raz w miesiącu.
3. Zarząd podejmuje uchwały większością głosów w obecności ponad połowy liczby członków Zarządu.
4. W posiedzeniach Zarządu może brać udział z głosem doradczym przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez tę Radę jej członek.
5. Posiedzenia Zarządu są protokołowane. Protokół podpisują wszyscy członkowie Zarządu obecni na posiedzeniu.

## **§ 43**

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością

gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

2. Z zakresu czynności, o których mowa w ust. 1, wyłączone są następujące sprawy, które wymagają uchwały Zarządu:
  - 1) ustanawianie praw do lokali
  - 2) sprawy inwestycji mieszkaniowych i towarzyszących
  - 3) zaciąganie kredytów
  - 4) nabywanie, zbywanie i likwidacja środków trwałych
  - 5) przyjęcie wniosków i sprawozdań, które mają być przedstawione radzie nadzorczej i walnemu zgromadzeniu
  - 6) ustalanie wynagrodzeń pracowników Spółdzielni i wprowadzanie regulaminów pracy

#### **§ 44**

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

#### **§ 45**

Tryb pracy zarządu oraz zakres czynności prezesa, jego zastępców i pozostałych członków Zarządu określa regulamin zaproponowany przez Zarząd i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

### **Dział IV**

#### **Gospodarka Spółdzielni.**

#### **§ 46**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnianiu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
3. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub

wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.

4. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
5. 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.

#### **§ 47**

1. Zasadniczymi funduszami własnymi Spółdzielni są:
  - 1) fundusz udziałowy, powstający z wpłat udziałów członkowskich i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
  - 2) fundusz zasobowy, powstający z wpłat wpisowego, wnoszonych przez członków i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach.
2. Ponadto Spółdzielnia tworzy:
  - 1) fundusz wkładów mieszkaniowych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych,
  - 2) fundusz wkładów budowlanych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów budowlanych,
  - 3) fundusz na remonty.

#### **§ 48**

Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz - z funduszu udziałowego i w następnej kolejności z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych i pozostałych funduszy.

#### **§ 49**

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych w odrębnych przepisach.
2. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.
3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w siedzibie Zarządu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z tymi

sprawozdaniami.

4. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczanie przychodów i kosztów,
  - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.

## **Dział V**

### **Prawa do lokali**

#### **Rozdział I**

#### **Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu**

##### **§ 50**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się, a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Wydane przed dniem 24 kwietnia 2001 r. przydziały lokalu mieszkalnego na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mają moc umowy między członkiem a Spółdzielnią o ustanowieniu tego prawa.
2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie lokal mieszkalny do używania, a osoba zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, w statucie Spółdzielni i w umowie.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby lub do małżonków.
5. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

##### **§ 51**

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w budynku, który Spółdzielnia buduje lub zamierza budować, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa powinna być pod rygorem nieważności zawarta na piśmie.
2. Umowa o budowę lokalu powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu oraz określać:

- 1) zobowiązanie osoby do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego;
  - 2) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, stanowiący podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) zasady ustalenia i wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) wielkość lokalu i pomieszczeń przynależnych, termin oddania lokalu do użytku oraz wysokość i terminy wpłat na wkład mieszkaniowy,
  - 5) warunki i terminy wypowiedzenia umowy przez osobę lub Spółdzielnię.
3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę lub przez Spółdzielnię.
  4. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach tego zadania byłoby poważnie utrudnione.
  5. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału, chyba że strony w umowie postanowią inaczej.
  6. W przypadku śmierci osoby w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

## **§ 52**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym statucie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 67, 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, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszczył 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 art. 11 ust. 1<sup>1</sup> i 1<sup>2</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w art. 11 ust. 1<sup>2</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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 spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 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.
6. Zawiadomienie o przetargu wywiesza się na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicach ogłoszeń w budynkach mieszkalnych oraz publikuje w prasie lokalnej.
7. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
8. 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.
9. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielnia całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.
10. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.
11. Osobie, która przed dniem 9 września 2017 roku, utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje do spółdzielni roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu

9 września 2017 roku spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.

12. Roszczenie, o którym mowa w ust. 10 przysługuje tylko wtedy, jeżeli przed dokonaniem spłaty całego zadłużenia 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 lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasło.

#### **§ 53**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 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 poprzez wywieszenie ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni i w lokalach administracji oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.

#### **§ 54**

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

#### **§ 55**

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

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków;
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
  3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### **§ 56**

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy.

#### **§ 57**

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy.

#### **§ 58**

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

## Rozdział II

### Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

#### § 59

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

#### § 60

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
  - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 1<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

## **Rozdział III**

### **Prawo odrębnej własności lokalu**

#### **§ 61**

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 do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego 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, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
4. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą odrębnej własności lokalu". Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
5. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### **§ 62**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę lub spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych 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 wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

#### **§ 63**

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie osoby Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osoby, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

#### **§ 64**

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 ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

### **Rozdział IV**

#### **Wynajem lokali**

#### **§ 65**

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu, w tym garaże, znajdujące się w budynkach w tym celu wybudowanych lub nabytych przez Spółdzielnię. Spółdzielnia może wynajmować lokale także w innych budynkach, jeżeli nie może ustanowić do nich spółdzielczego lokatorskiego lub prawa odrębnej własności, ze względu na cechy techniczno - użytkowe tych lokali lub brak na nie popytu.

#### **§ 66**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
2. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
3. Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, czas trwania

najmu i jego przedmiot, określa umowa zawierana z Najemcą przez Zarząd Spółdzielni.

4. Do umowy najmu mają zastosowanie odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.

## **Dział VI**

### **Opłaty i użytkowanie lokali.**

#### **§ 67**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Członkowie Spółdzielni uczestniczą również w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.
5. Wydatki, o których mowa wyżej obejmują w szczególności: koszty eksploatacji, koszty c.o., dostawy wody, koszty obsługi dźwigów osobowych, koszty działalności społecznej i oświatowo - kulturalnej, odpisy na fundusz remontowy oraz koszty zarządzania nieruchomościami przypadające na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.
6. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale uchwała Rada Nadzorcza Spółdzielni.

#### **§ 68**

1. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-2 i 4, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,

osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

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

#### **§ 69**

1. Opłaty, o których mowa w par. 67, wnosi się za dany miesiąc do ostatniego dnia tego miesiąca.
2. Od niewpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia będzie naliczać odsetki w wysokości odsetek ustawowych.

#### **§ 70**

1. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
2. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków oraz właścicieli lokali nie będące członkami, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków oraz właścicieli lokali nie będące członkami, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
4. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

#### **§ 71**

1. Zasady używania lokali oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Obowiązki członków i Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.



**Dział VII**

**Postanowienia końcowe**

**§ 72**

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy ustawy - Prawo Spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych właściwych ustaw.

**§ 73**

Zmiany w statucie uchwalono w dniu 11 czerwca 2024 roku i wchodzi w życie z dniem zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

/Zmiany zarejestrowano w dniu .....<sup>11.07.2024</sup> Sygnatura sprawy: .....<sup>PO. K NS-REJ. KRS/014018/24/834</sup>

Sekretarz WZCz

.....  
*Monika Himpel*

Przewodniczący WZCz

.....  
*Maciej Witek*