

# S T A T U T

## SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ORLIK-JANTAR” W WARSZAWIE

(tekst jednolity uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 09.06.2018 r.)

### I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### § 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Orlik-Jantar”, zwana dalej „Spółdzielnią”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest Warszawa.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

#### § 2

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16.09.82 r. – Prawo spółdzielcze (tj. 2017.08.22 Dz. U. z 2017 r. poz. 1560), zwanej dalej „ps”, ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 ze zm.) zwanej dalej „usm” i innych ustaw.

#### § 3

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem o nieograniczonej liczbie osób, zmiennym składzie osobowym, zmiennym funduszu udziałowym, które prowadzi wspólne przedsiębiorstwo w interesie swoich członków, w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i innych, w miarę możliwości wynikających z zamieszkiwania we wspólnym osiedlu.
2. Spółdzielnia działa przez swoje organy w sposób przewidziany w niniejszym Statucie, ustawie „Prawo spółdzielcze”, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i innych ustawach dotyczących Spółdzielni.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
4. Spółdzielnia może być członkiem związków i organizacji spółdzielczych.

#### § 4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) obsługa nieruchomości;
  - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
  - 1) ustanawianie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, w przypadkach gdy przewiduje to ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, w związku z wygaśnięciem istniejącego wcześniej takiego prawa do danego lokalu;
  - 2) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabytym na podstawie ustawy mieniem członków Spółdzielni;
  - 3) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umów zawartych z właścicielami (współwłaścicielami) tych nieruchomości;

- 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
  - 5) wynajem znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
  - 6) nabywanie nieruchomości gruntowych na własność lub w użytkowanie wieczyste;
  - 7) zagospodarowanie terenów na potrzeby członków Spółdzielni.
3. Spółdzielnia może wynajmować innym osobom lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w wielostanowiskowych lokalach garażowych, miejsca postojowe na parkingach społecznie strzeżonych, na zasadach określonych w Statucie i w odpowiednich regulaminach.

## § 5

Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych dla realizacji przedmiotu działalności określonego w § 4 Statutu.

## II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

### Nabycie i ustanie członkostwa

## § 6

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”;
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do 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 lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Członek, który nabył prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

## § 7

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przewidzianego art. 15 ust. 2 usm;
  - 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) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 usm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 usm, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
2. Przepisy ust. 1 i 3 niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17<sup>19</sup> usm, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup> usm.

3. 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.
4. Zarząd Spółdzielni powiadamia na piśmie osobę uprawnioną o wpisaniu na listę członków.

## § 8

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
  - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
  - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 usm.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 usm.
3. Jeżeli członkowi przysługuje 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 tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. Zarząd Spółdzielni powiadamia członka o ustaniu członkostwa w Spółdzielni w terminie 1 miesiąca, z zachowaniem formy pisemnej i z pouczeniem o przysługujących środkach odwoławczych.
5. Członka zmarłego (osobę fizyczną) skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć. Osobę prawną skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

## § 9

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – ich nazwę i siedzibę), wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany tych danych, datę nabycia członkostwa, jego ustania, wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat, o których mowa w art. 4 usm.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub spółdzielni mają prawo przeglądać rejestr.

## § 10

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności na piśmie i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko (firmę osoby prawnej) miejsce zamieszkania (siedzibę osoby prawnej). Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego upoważnionych, z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
4. Zarząd Spółdzielni nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki, o których mowa w § 6 ust. 4 niniejszego Statutu.

5. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w terminie 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien powiadomić osobę zainteresowaną w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały.
6. W razie podjęcia uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków, w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

### III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

#### 1. Prawa członka

##### § 11

#### 1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu;
- 2) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych;
- 3) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością;
- 4) prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw;
- 5) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia;
- 6) prawo otrzymania na koszt Spółdzielni odpisu Statutu i regulaminów;
- 7) prawo zaznajamiania się z rejestrem członków Spółdzielni, z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem ust. 3 niniejszego paragrafu oraz otrzymania kopii tych dokumentów;
- 8) prawo zaskarżania do sądu, naruszających jego uprawnienia, uchwał organów Spółdzielni z powodu ich niezgodności z przepisami prawa, Statutu lub naruszających zasady współżycia społecznego;
- 9) prawo odwoływania się od uchwał w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym między nim a Spółdzielnią w trybie określonym w Statucie;
- 10) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni;
- 11) prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni;
- 12) prawo do zawarcia ze Spółdzielnią umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu, w trybie określonym w Statucie i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych;
- 13) prawo do zawarcia ze Spółdzielnią umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności:
  - a) lokalu użytkowego,
  - b) garażu stanowiącego samodzielny lokal,
  - c) miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym;
- 14) prawo do zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu, w sytuacji ubiegania się o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu, stanowiącego samodzielny lokal lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym;
- 15) prawo do żądania od Spółdzielni zawarcia umowy:
  - a) przeniesienie własności lokalu na członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu,
  - b) przeniesienie własności lokalu na członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,

- c) przeniesienie na członka Spółdzielni, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, ułamkowego udziału we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe,
  - d) przekształcenie przysługującego członkowi Spółdzielni spółdzielczego lokatorskiego prawa w prawo odrębnej własności;
- 16) prawo ubiegania się w trybie określonym w Statucie o najem lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży oraz miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych i miejsc postojowych na parkingach naziemnych, stanowiących własność Spółdzielni;
  - 17) prawo do wynajęcia lokalu, do którego członek Spółdzielni posiada tytuł prawny, z wyłączeniem prawa podnajmu lokalu lub jego części, który znajduje się w dyspozycji członka Spółdzielni na podstawie umowy najmu zawartej ze Spółdzielnią;
  - 18) prawo do żądania przedstawienia przez Spółdzielnię kalkulacji opłat związanych z utrzymaniem jego lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz wydatków wynikających z obowiązku uczestnictwa członka Spółdzielni w pokrywaniu zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów;
  - 19) prawo zaskarżania do sądu uchwał dotyczących ustalania wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.
2. Koszty sporządzenia odpisów i kopii uchwał organów Spółdzielni oraz protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi oraz faktur pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Wysokość opłat określa Zarząd.
  3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta posiadane informacje w celach sprzecznych z interesami Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

## 2. Obowiązki członka

### § 12

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany:
  - 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni;
  - 2) wnieść wkład budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka Spółdzielni;
  - 3) uzupełnić wkład mieszkaniowy lub budowlany w wypadku ulepszenia budynku, w którym członek Spółdzielni zajmuje lokal na podstawie lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 4) wnosić terminowo opłaty za używanie lokalu lub garażu;
  - 5) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka Spółdzielni;
  - 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu;
  - 7) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie;
  - 8) uczestniczyć w spłacie kredytów inwestycyjnych zaciągniętych na budowę jego lokalu;
  - 9) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach odrębnych;
  - 10) pokryć koszty oznaczenia nieruchomości obejmujących budynek lub budynki, w których ustanowiono odrębną własność;
  - 11) udostępnić lokal w celu usunięcia awarii, a w przypadku odmowy udostępnienia lokalu ponieść pełną materialną odpowiedzialność za szkody wynikłe z nieusunięcia awarii;
  - 12) udostępnić Spółdzielni lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu, odczytu wskazań urządzeń pomiarowych i podzielników, ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
  - 13) udostępnić lokal w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni;

- 14) na żądanie i koszt Spółdzielni, w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy lub modernizacji, nie dłuższy niż 12 miesięcy. § 102 ust. 5, 6, 7, Statutu Spółdzielni stosuje się odpowiednio;
  - 15) uzyskać zgodę Spółdzielni na wykorzystanie lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (decyzji o przydziale lokalu).
2. W przypadku nieudostępnienia lokalu dla dokonania przeglądu i kontroli instalacji elektrycznej, gazowej i wentylacyjnej, Spółdzielnia kieruje do właściwego organu administracji wnioski o wydanie stosownej decyzji administracyjnej, z rygiorem natychmiastowej wykonalności nakazującej udostępnienie lokalu w celu dokonania przeglądu i kontroli instalacji elektrycznej, gazowej i wentylacyjnej.

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

##### § 13

1. Od uchwał w sprawach pomiędzy członkiem Spółdzielni a Spółdzielnią, członek Spółdzielni może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Wnioski członków Spółdzielni skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd niezwłocznie, nie później jednak niż 2 miesiące od dnia ich złożenia. O wyniku rozpatrzenia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka Spółdzielni na piśmie.
3. W razie odmownego rozpatrzenia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka Spółdzielni o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania odmowy i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek Spółdzielni nie złoży odwołania, stanowisko Zarządu staje się ostateczne z zastrzeżeniem ust. 7.
4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka, o którym mowa w ust. 3, w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej, podjętej w pierwszej instancji, członkowi Spółdzielni przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi Spółdzielni w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
7. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
8. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

#### **V. ORGANY SPÓLDZIELNI**

##### § 14

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd,
  - 4) Rada Nieruchomości.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 1–3, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.

3. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

#### § 15

1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie w wysokości:
  - a) Przewodniczący Rady Nadzorczej – 100%
  - b) Członkowie Prezydium Rady Nadzorczej – 75%
  - c) Członkowie Rady Nadzorczej nie wymienieni w pkt. 1) i 2) niniejszego ustępu – 50% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka organu w posiedzeniu w danym miesiącu.
3. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, członkom organu nie przysługuje.

#### 1. Walne Zgromadzenie

#### § 16

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie jest podzielone na części.
3. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia, uwzględniając zasadę wspólnoty interesów, wynikającą z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości.

#### § 17

1. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub 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. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu obrad każdej z części.
2. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać m.in. imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa.
3. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni mogą brać udział w każdej części Walnego Zgromadzenia.
4. 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.
5. 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.
6. 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.

## § 18

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej;
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach;
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu;
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat;
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie udzielenia zgody na podział nieruchomości gruntowej, zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej;
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich;
- 9) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć;
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni;
- 11) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej;
- 12) uchwalanie zmian Statutu;
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie;
- 14) wybór delegatów na zjazd Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona;
- 15) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej;
- 16) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.

## § 19

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - a) Rady Nadzorczej,
  - b) 1/10 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie, z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3, Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby pierwsza jego część mogła się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku niezwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni, zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
7. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

## § 20

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części:
  - członkowie Spółdzielni,
  - Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
  - Krajowa Rada Spółdzielcza.



2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Zawiadomienia dokonuje się poprzez wywieszenie w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

## § 21

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie, do 15 dnia przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
2. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
3. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
4. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

## § 22

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków, w sposób zgodny z postanowieniami Statutu.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
3. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
4. Poddaniem uchwały pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia – w rozumieniu art. 8<sup>3</sup> ust. 9 *usm*, jest objęcie jej projektu porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia.
5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana ważnie oddanych głosów, ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu wymagana jest:
  - a) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni,
  - b) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
  - c) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
  - d) 3/4 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.

## § 23

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

## § 24

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym, wybierane są zwykłą większością głosów spośród członków Spółdzielni, następujące komisje:
  - 1) Komisja mandatowo-skrutacyjna, w składzie 3–5 osób.

Do zadań komisji należy:

- a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolnością do czynności prawnych;
  - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał;
  - c) dokonywanie, na zarządzenie przewodniczącego danej części Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.
- 2) Komisja wnioskowa w składzie 3–5 osób.  
Do zadań Komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na:  
– wnioski kwalifikujące się do przyjęcia – w takim przypadku należy wskazać organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku;  
– na wnioski kwalifikujące się do odrzucenia i przygotowanie projektu uchwały w tym zakresie.
- 3) Inne komisje w miarę potrzeby.
2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
  3. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz. Przewodniczący komisji składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
  4. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.

## § 25

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji ustalany jest przez każdą z części Walnego Zgromadzenia.
4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielany poza kolejnością.
5. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku niezastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Zgromadzenia odbiera mu głos.
6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W sprawach formalnych przewodniczący Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
  - a) głosowania imiennego,
  - b) głosowania bez dyskusji,
  - c) zakończenia dyskusji,
  - d) zamknięcia listy mówców,
  - e) zarządzenia przerwy,
  - f) zarządzenia głosowania tajnego w sprawach, w których zachowanie tej formy nie wymaga ustawa lub przepisy Statutu, o ile z wnioskiem wystąpi co najmniej 2/3 obecnych na sali obrad w chwili jego składania.
8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
9. Wnioski w sprawach formalnych, Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.
10. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie, niezależnie od zgłaszanych wniosków, oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

## § 26

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o alternatywnych propozycjach zawartych w projekcie uchwały, które zostały zgłoszone w trybie przewidzianym Statutem i ustawą oraz o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.
3. Każda uchwała poddana głosowaniu na danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

## § 27

1. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin kontynuacji przerwanej części Walnego Zgromadzenia nie dłuższy niż 14 dni.
2. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których zamieszkują członkowie stanowiący daną część Walnego Zgromadzenia, na co najmniej 7 dni przed dniem odbycia przerwanej części Walnego Zgromadzenia. Postanowienia § 20 ust. 1 Statutu nie stosuje się.

## § 28

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz danej części Walnego Zgromadzenia.
2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od dnia odbycia danej części Zgromadzenia.
3. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.
5. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.
6. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium, o którym mowa w § 30 Statutu.

## § 29

1. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
2. Członkami uczestniczącymi w Walnym Zgromadzeniu są wszyscy członkowie obecni na tym zgromadzeniu, którzy wzięli udział w głosowaniu, niezależnie od tego czy głosowali „za”, „przeciw”, czy „wstrzymali się od głosu”.

## § 30

1. W ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, kolegium w składzie: przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, na podstawie protokołów tych zebrań, autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte.

2. Protokół z obrad kolegium, które autoryzowało treść podjętych uchwał oraz potwierdziło, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte, podpisują przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Protokół, o którym mowa w ust. 2 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

## § 31

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, jako pełnomocnicy osób prawnych. Możliwość kandydowania wymaga zgłoszenia w trybie § 20 ust. 3 Statutu.
3. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni mieszkaniowej 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 Spółdzielni.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
5. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej, jeśli nie pełnili funkcji członka Rady przez ostatnie kolejne dwie kadencje.
6. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej na podstawie § 20 ust. 3 Statutu odbywa się pisemnie z podaniem:
  - imienia i nazwiska kandydata,
  - podpisanej zgody kandydata,
  - imienia i nazwiska osób zgłaszających.
7. Skuteczne jest zgłoszenie osoby, zaopatrzone w podpisy nie mniej niż 20 członków.
8. Zarząd, po uzyskaniu zgody osób zgłoszonych jako kandydaci do Rady Nadzorczej, sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej.
9. Głosowanie nad pełną listą kandydatów odbywa się na każdej części Walnego Zgromadzenia.
10. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć w każdej części Walnego Zgromadzenia w celu dokonania swojej prezentacji ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących:
  - zatrudnienia w Spółdzielni,
  - prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
  - liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej.
11. Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
12. Członkowie Komisji mandatowo-skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
13. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny, w obecności Komisji mandatowo-skrutacyjnej, poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
14. Głos jest nieważny, jeżeli:
  - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd,
  - b) karta wyborcza jest przekreślona,
  - c) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
15. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja mandatowo-skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji każdej części Walnego Zgromadzenia ogłasza wyniki głosowania.
16. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów, licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
17. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w Statucie Spółdzielni.
18. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów mandat zostaje nieobsadzony. Wybory na nieobsadzony mandat członka Rady Nadzorczej przeprowadza się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

## § 32

Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie.

## § 33

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka, może być zaskarżona do sądu.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą, a Spółdzielnię, w której nie powołuje się Rady Nadzorczej, pełnomocnik ustanowiony przez Walne Zgromadzenie. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika, sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
5. 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 jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 5 niniejszego paragrafu, biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę, ma moc prawną względem wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

## § 34

W sprawach porządkowych nie objętych regulacjami ustawy lub Statutu decyduje Prezydium obrad danej grupy.

## 2. Rada Nadzorcza

## § 35

1. Rada Nadzorcza składa się z 15 członków.
2. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej;
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków;
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej;
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością;
  - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich;
  - 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
  - 7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu;
  - 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych;

- 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych;
- 10) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni;
- 11) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia;
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie zmiany przeznaczenia nieruchomości wspólnej;
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie rozbudowy, nadbudowy nieruchomości wspólnej;
- 14) podejmowanie uchwał w sprawie dokonywania podziału nieruchomości wspólnej;
- 15) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jeden lokal;
- 16) podejmowanie uchwał w sprawie podziału lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość na dwa odrębne lokale;
- 17) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni;
- 18) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi;
- 19) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody;
- 20) uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom;
- 21) uchwalanie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych;
- 22) uchwalanie regulaminu porządku domowego;
- 23) uchwalanie regulaminu komisji Rady;
- 24) ustalanie zasad zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia;
- 25) uchwalanie regulaminu Zarządu.

#### § 36

W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

#### § 37

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, jego zastępcy, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe oraz dokonuje wyboru prezydium komisji.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

#### § 38

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności – jego zastępca.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek co najmniej połowy składu osobowego członków Rady lub na wniosek Zarządu, w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej (łącznie z projektami uchwał), co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem Rady.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady określonego Statutem Spółdzielni.

5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

#### § 39

Utrata mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
- 2) zrzeczenia się mandatu,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.

#### § 40

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

### 3. Zarząd

#### § 41

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

#### § 42

1. Zarząd składa się z 2 członków (prezesa i zastępcy) wybranych przez Radę Nadzorczą w głosowaniu tajnym większością głosów.
2. Członek Zarządu może być w każdej chwili odwołany przez Radę Nadzorczą. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. Odwołanie, w każdym ze wskazanych przypadków, wymaga większości 2/3 głosów osób biorących udział w głosowaniu.
3. Każde odwołanie członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia.

#### § 43

1. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.
2. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu pracy.
3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

#### § 44

1. Do zakresu działania Zarządu należy w szczególności:
  - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni;
  - 2) zawieranie umów o budowę lokali;
  - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu;
  - 4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu;
  - 5) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu;
  - 6) zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów;
  - 7) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej;

- 8) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
  - 9) uchwalanie opłat eksploatacyjnych za lokale;
  - 10) zabezpieczanie majątku Spółdzielni;
  - 11) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu;
  - 12) udzielanie pełnomocnictw;
  - 13) zwoływanie Walnego Zgromadzenia;
  - 14) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

#### § 45

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez prezesa Zarządu.
2. Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 46

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają łącznie co najmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

#### § 47

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

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

#### § 48

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności, Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 3, Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
5. Zarząd w terminie 21 dni zwołuje posiedzenie Walnego Zgromadzenia w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.



## § 49

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

## § 50

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

## 5. Rada Nieruchomości

### § 51

1. Członkowie Spółdzielni posiadający tytuł prawny do lokalu w danej nieruchomości mogą wybrać spośród siebie Radę Nieruchomości.
2. Rada Nieruchomości składa się z co najmniej trzech członków.
3. Zebranie członków w celu wyboru Rady Nieruchomości lub zmiany jej składu zwołuje Zarząd Spółdzielni z własnej inicjatywy bądź na wniosek Rady Nadzorczej lub 1/4 liczby członków posiadających tytuł prawny do lokalu w danej nieruchomości.
4. O terminie, miejscu i porządku zebrania, o którym mowa w ust. 3 zawiadamia się członków poprzez wywieszenie zawiadomień na kłatkach schodowych budynków w danej nieruchomości.
5. Członkowie Rady Nieruchomości wybierani są w drodze uchwały podjętej przez członków, o których mowa w ust. 1, zwykłą większością głosów. Uchwała podejmowana jest na zebraniu, o którym mowa w ust. 3 – bez względu na liczbę obecnych.

### § 52

1. Mandat członka Rady Nieruchomości wygasa z chwilą odwołania uchwałą podjętą zwykłą większością głosów przez członków, o których mowa w § 51. Odwołanie odbywa się w głosowaniu jawnym.
2. Utrata mandatu następuje również na skutek rezygnacji, ustania członkostwa w Spółdzielni lub zamiany lokalu na lokal położony w innej nieruchomości nie objętej właściwością terytorialną tej Rady.
3. Wniosek o zmianę składu osobowego Rady Nieruchomości może składać co najmniej 25% członków posiadających tytuł prawny do lokalu w danej nieruchomości. Wniosek należy złożyć do Zarządu, który zwołuje zebranie członków danej nieruchomości w terminie 14 dni od złożenia wniosku.

### § 53

1. Do uprawnień Rady Nieruchomości należy w szczególności:
  - a) wnioskowanie i opiniowanie zakresu remontów w nieruchomości;
  - b) udział w przetargach na roboty remontowe dla danej nieruchomości;
  - c) udział w odbiorach robót remontowych wykonanych dla danej nieruchomości;
  - d) opiniowanie wniosków dotyczących zmiany przeznaczenia lokalu,
  - e) opiniowanie wniosków dotyczących sposobu wykorzystania nieruchomości wspólnej;
  - f) opiniowanie zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, opiniowanie wniosku o zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej;
  - g) ocena pracy służb Spółdzielni w zakresie obsługi administracyjnej i porządkowej terenu nieruchomości.
2. W zebraniu Rady Nieruchomości mogą brać udział – z głosem doradczym – osoby posiadające tytuł prawny do lokalu w danej nieruchomości.

3. Z Radą Nieruchomości ściśle współdziała administrator wyznaczony przez Zarząd.
4. Szczegółowy tryb zwoływania zebrań mieszkańców, obradowania i podejmowania uchwał, określa regulamin działania uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

## VI. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

### 1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

#### § 54

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 wymagany wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 102 Statutu.
7. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
8. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
9. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej.
10. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
11. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

#### § 55

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

## § 56

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 102 Statutu, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w niniejszym ustępie, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji, członek Spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
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, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16<sup>1</sup> usm, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w Statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

## § 57

1. Przetarg, o którym mowa w § 56 ust. 5 Statutu, Zarząd Spółdzielni ogłasza na stronach internetowych Spółdzielni oraz jednej wielkonakładowej prasie lokalnej, co najmniej na 14 dni przed datą przetargu, z określeniem terminu składania ofert.
2. Zawiadomienie o przetargu powinno zawierać dane lokalu, a w szczególności wskazanie Księgi Wieczystej danej nieruchomości, danych technicznych lokalu oraz informacji o cenie wywoławczej i trybie jej ustalenia.
3. Złożone oferty ocenia Komisja przetargowa powołana przez Zarząd Spółdzielni. W pracy Komisji mogą uczestniczyć przedstawiciele Rady Nadzorczej
4. O wyborze oferty decyduje proponowana cena, z tym że w przypadku, gdy cenę tej samej wielkości poda osoba będąca członkiem Spółdzielni i osoba niebędąca członkiem, pierwszeństwo przysługuje członkowi oraz osobom bliskim z nim zamieszkałym.
5. Szczegółowe warunki postępowania zawiera Regulamin przyjęty przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

## § 58

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

## § 59

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

## § 60

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 usm, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku, pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 102 Statutu.

## § 61

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

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

### § 62

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

### § 63

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

### § 64

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

## § 65

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

## § 66

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa § 102 Statutu, 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 sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.

## § 67

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

## § 68

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

## § 69

Przepisy art.17<sup>1</sup> ust.6, art. 17<sup>2</sup> ust. 1, 3, 4 i 6, art. 17<sup>6</sup>, art. 17<sup>7</sup>, art. 17<sup>9</sup>-17<sup>13</sup> i art. 17<sup>16</sup>-17<sup>18</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolnostojących.

### **3. Odrębna własność lokalu**

## § 70

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu na zasadach przewidzianych w usm.

## § 71

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 70 Statutu, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### § 72

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 70 Statutu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 70 Statutu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy, 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.

#### § 73

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 70 Statutu, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka, Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 70 Statutu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka, uiszcza on opłaty, o których mowa w § 102 Statutu.

#### § 74

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

#### § 75

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

#### § 76

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

#### § 77

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 33 Statutu stosuje się odpowiednio.

## § 78

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

## § 79

Przepisy Statutu o prawie odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

## VII. ZAMIANY LOKALI

### § 80

Spółdzielnia ułatwia członkom dokonywanie zamian lokali, zarówno między sobą, jak i z osobami zajmującymi lokale nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli osoby te spełniają wymogi Statutu i dopełniają przewidzianych w nim czynności. Na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości, Spółdzielnia może dokonać zamiany (wymiany) lokalu mieszkalnego na inny będący w jej dyspozycji, w zamian za rezygnację z dotychczasowego prawa do lokalu i zwrócenie go Spółdzielni.

## VIII. WYNAJEM I SPRZEDAŻ LOKALI

### § 81

Do wynajmu lokali mieszkalnych stosuje się przepisy ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, natomiast do lokali o innym przeznaczeniu, przepisy Kodeksu cywilnego.

### § 82

Spółdzielnia może dokonywać sprzedaży lokali, a także wynajmować lokale mieszkalne względnie lokale o innym przeznaczeniu, znajdujące się w budowanych lub zakupionych lokalach przeznaczonych na ten cel oraz będących w zasobach stanowiących własność Spółdzielni nadających się do tych celów ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

## IX. WYPOSAŻENIE DODATKOWE LOKALI

### § 83

1. Przez wyposażenie dodatkowe lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady, poczynione ze środków członków lub innych użytkowników, na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wykończenie i wyposażenie, jeżeli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni, wówczas gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1 nie są zaliczane na wkłady członków. W przypadku ustania prawa do lokalu, wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.

## X. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

### § 84

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową danego lokalu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa;
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 102 Statutu.
2. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
  - 1) osoba, której prawo wygasło – zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w § 55 Statutu;
  - 2) osoba, o której mowa w § 60 Statutu, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
3. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 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.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

### § 85

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia zawiera umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 102 Statutu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 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.

## XI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

### § 86

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku gospodarczego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.



## § 87

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

## § 88

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

## § 89

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

## § 90

1. Spółdzielnia tworzy:
  - a) fundusz zasobowy,
  - b) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - c) centralny fundusz remontowy,
  - d) fundusz remontowy nieruchomości
  - e) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## § 91

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki, przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.

## § 92

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się w szczególności na:
  - a) zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych,
  - b) działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
  - c) sfinansowanie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków,
  - d) fundusz zasobowy.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie udziałowego, remontowego oraz innych funduszy.

## XII. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

### § 93

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Przepisu ustępu 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24<sup>1</sup> lub art. 26 usm.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24<sup>1</sup> art. 26 usm na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).

### § 94

1. Koszty zarządzania nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków, finansowane są opłatami, o których mowa w § 102 Statutu.
2. Opłaty, o których mowa w ust. 1, mogą być przeznaczone wyłącznie na cele określone w art. 4 ust. 1, 2 i 4 ustawy.
3. Zaliczkowe stawki opłat z tytułu użytkowania lokali na sfinansowanie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie:
  - 1) kosztów zależnych od Spółdzielni, tj. kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz niezależnych od Spółdzielni, tj. kosztów dostawy mediów ujętych w planach gospodarczo-finansowych na dany rok;
  - 2) zasad ustalania i rozliczania kosztów wymienionych w pkt. 1, określonych przez Radę Nadzorczą.

### § 95

Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.

### § 96

Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 2 i 4 ustawy, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości w roku następnym. Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzania ścieków, jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali. Rozliczenie to jest dokonywane odrębnie dla każdego budynku.

### § 97

1. Okres rozliczeniowy kosztów dostawy energii cieplnej do lokali określa Rada Nadzorczą.
2. Różnica między faktycznymi kosztami dostawy energii cieplnej a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
3. W przypadku nadwyżki przychodów nad rzeczywiście poniesionymi kosztami – Spółdzielnia zwraca różnicę użytkownikowi lokalu.
4. W przypadku nadwyżki rzeczywiście poniesionych kosztów nad otrzymanymi przychodami – użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić różnicę w terminie określonym przez Spółdzielnię.
5. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2, jest dokonywane odrębnie dla każdego budynku.

## § 98

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady ustalania i rozliczania kosztów eksploatacyjnych i utrzymania nieruchomości (w tym kosztów niezależnych od Spółdzielni) powinny zawierać w szczególności:

- 1) jednostkę organizacyjną rozliczania tych kosztów (nieruchomość, budynek);
- 2) fizyczną jednostkę rozliczeniową poszczególnych pozycji kosztów (1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych/podzielnikowych, udział w nieruchomości wspólnej);
- 3) fizyczną jednostkę rozliczeniową kosztów stałych i zmiennych dostawy energii cieplnej;
- 4) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, zmiana ceny);
- 5) ostateczny termin rozliczenia z użytkownikami lokali mieszkalnych, zwrotu nadpłaty lub żądania pokrycia niedoboru ustalonego po rozliczeniu zaliczkowych opłat i rzeczywiście poniesionych kosztów w okresie rozliczeniowym (energii cieplnej, dostawy wody i odprowadzania ścieków);
- 6) zasady różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe).

## § 99

1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, napraw i wymian wewnątrz lokalu w zakresie:
  - 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych;
  - 2) naprawy i wymiany okien i drzwi;
  - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń;
  - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
  - 5) malowania lub tapetowania ścian i sufitów oraz naprawy uszkodzonych tynków ścian i sufitów;
  - 6) malowania drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
2. Naprawy i wymiany określone w ust. 1 obciążają użytkownika lokalu, niezależnie od wnoszonych przez niego opłat na sfinansowanie kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1, 2 i 4 ustawy.
3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkownika lokalu lub osób z nim zamieszkałych, obciąża użytkownika lokalu.

## § 100

Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości nie wymienione w § 99 ust. 1 pkt 1-6 są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

## § 101

1. Finansowanie remontów jest realizowane odrębnie dla każdej nieruchomości na podstawie planu gospodarczo-finansowego uchwalonego przez Radę Nadzorczą:
  - a) naliczanymi w danej nieruchomości odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych;
  - b) należną danej nieruchomości częścią innych przychodów funduszu remontowego;
  - c) należnymi danej nieruchomości pożyczkami z nieruchomości wspólnej nieruchomości;
  - d) częścią pożyczek i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni;
  - e) kredytem zaciągniętym na potrzeby danej nieruchomości.
2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wszystkich wpływów i wydatków funduszu remontowego.

## § 102

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 usm.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów. Od chwili wydania im lokali uiszczają oni opłaty określone w ust. 3.
5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 usm.
6. Obowiązek świadczenia na tworzony przez Spółdzielnię fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych, dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
7. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-3, 5, 6, solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni, jak też osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych, pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
8. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 7 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
9. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1-3, 5, 6, jest ustalana na podstawie planowanych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi uchwała Rada Nadzorcza.
10. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-3 i 5;
  - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego, zgodnie z art. 6 ust. 3 usm; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

## § 103

Opłaty, o których mowa w § 102 mogą być wykorzystane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.

## § 104

1. Opłaty, o których mowa w § 102 wnosi się co miesiąc z góry, do dnia 10. każdego miesiąca.
2. Od niewpłaconych w terminie należności, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia się przez dłużnika ze spełnieniem świadczenia pieniężnego.

3. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić użytkowników lokali, co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat. Termin ten dotyczy podwyżek opłat na sfinansowanie kosztów zależnych od Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. O zmianie wysokości opłat na sfinansowanie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić użytkowników lokali co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat.
5. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
6. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.
7. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
8. Za terminowe uiszczanie opłat za używanie lokali solidarnie z członkami Spółdzielni oraz z właścicielami niebędącymi członkami Spółdzielni odpowiadają solidarnie osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
9. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 8, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
10. Użytkownicy lokali nie mogą samowolnie potrącać z miesięcznych opłat z tytułu używania lokali należności przysługujących im od Spółdzielni.

### XIII. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

#### § 105


1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
2. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

### VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

#### § 106

1. Statut został uchwalony przez Nadzwyczajne Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 30 lipca 2005 r., poprawki wniesiono uchwałą NZPC nr 1 z dnia 25.10.2005 r.
2. Statut obowiązuje od daty zarejestrowania przez Sąd.
3. Do dnia przyjęcia przez właściwe organy Spółdzielni regulaminów przewidzianych w niniejszym Statucie, obowiązują regulaminy przyjęte przez ZPC oraz Radę Nadzorczą i Zarząd SM GOŁAW-LOTNISKO.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszym statutem mają zastosowanie obowiązujące przepisy wynikające z prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, kodeksu cywilnego oraz innych aktów prawnych.

SEKRETARZ ZP

  
.....  
Urszula Żochowska

PRZEWODNICZĄCY ZP

  
.....  
Jacek Gołębiowski