

**Spis treści:****Dział I**

Postanowienia ogólne .....	2
----------------------------	---

**Dział II**

Członkowie Spółdzielni. Ich prawa i obowiązki

**Rozdział I**

Członkowie Spółdzielni .....	3
------------------------------	---

**Rozdział II**

Prawa i obowiązki członków Spółdzielni .....	4
--	---

**Rozdział III**

Prawa do lokali .....	7
-----------------------	---

**Rozdział IV**

Postępowanie wewnątrz spółdzielcze .....	16
--	----

**Rozdział V**

Ustanie członkostwa .....	17
---------------------------	----

**Dział III**

Opłaty za używanie lokali .....	20
---------------------------------	----

**Dział IV**

Organy Spółdzielni

**Rozdział I**

Postanowienia ogólne .....	23
----------------------------	----

**Rozdział II**

Walne Zgromadzenie .....	23
--------------------------	----

**Rozdział III**

Rada Nadzorcza .....	27
----------------------	----

**Rozdział IV**

Zarząd .....	31
--------------	----

**Rozdział V**

Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu .....	34
---	----

**Dział V**

Zasady finansowe Spółdzielni .....	35
------------------------------------	----

**Dział VI**

Łączenie, podział i likwidacja spółdzielni .....	37
--	----

**Dział VII**

Postanowienia końcowe i przejściowe .....	37
---	----

**STATUT****SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ INCO WE WROCŁAWIU****Dział I****Postanowienia Ogólne****§ 1.**

1. Nazwa spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa INCO we Wrocławiu – zwana w dalszej treści statutu “Spółdzielnią”. Spółdzielnia może używać skrótu firmy “SM INCO” we Wrocławiu.
2. Siedzibą spółdzielni jest miasto Wrocław.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Spółdzielnia działa na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 1995r. nr 54, poz. 288 z póź. zm.), ustawy z dnia 15. 12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. nr 4 poz.. 27 z póź.zm.) oraz niniejszego statutu.
5. Majątek Spółdzielni stanowi dobro wszystkich jej członków.

**§ 2.**

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

**§ 3.**

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) Budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2) Budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych, budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych, w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- 3) Udzielanie członkom pomocy w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
- 4) Budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu

**§ 4.**

1. W celu realizacji zadań określonych w § 2 i 3 niniejszego statutu Spółdzielni:

- a) Prowadzi działalność inwestycyjną.
- b) Zaciąga kredyty na realizację przedsięwzięć inwestycyjnych Spółdzielni.
- c) Zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie.
- d) Zarządza nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.
- e) Oddaje w najem członkom Spółdzielni i innym osobom mienie stanowiące własność Spółdzielni.
- f) Prowadzi inną działalność gospodarczą, z której dochody przeznaczone są na działalność statutową Spółdzielni, w tym może tworzyć i przystępować do innych organizacji gospodarczych.

2. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu hipoteką, może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu i wymaga zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

**Dział II****Członkowie Spółdzielni. Ich prawa i obowiązki.****Rozdział I****Członkowie Spółdzielni.****§ 5.**

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych, lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże z zastrzeżeniem, że nie może jej przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. 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 udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

**§ 6.**

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna:
  - a) Być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej,
  - b) Być podpisana przez przystępującego do spółdzielni albo przez jego przedstawiciela ustawowego,
  - c) Zawierać imię, nazwisko, adres zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej – jej firmę, siedzibę i adres,
  - d) Zawierać informację o ilości zadeklarowanych udziałów,
  - e) Stwierdzenie, o jaki lokal (mieszkalny czy o innym przeznaczeniu) ubiega się przystępujący,
  - f) Zawierać dane dotyczące wkładów.O zmianie tych danych członek zobowiązany jest bezzwłocznie zawiadomić Spółdzielnię w formie pisemnej, nie później jednak niż w terminie 14 dni od ich zaistnienia.
2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania członków jest Zarząd Spółdzielni. Przyjęcie członka do Spółdzielni stwierdza się na jego deklaracji podpisem, co najmniej dwóch członków Zarządu, z podaniem daty podjęcia przez Zarząd uchwały o przyjęciu.
3. Uchwała o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 2 miesięcy od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O podjęciu uchwały o przyjęciu w poczet członków lub o podjęciu uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków, Zarząd zawiadamia zainteresowaną osobę w ciągu dwóch tygodni od dnia jej podjęcia.
4. W przypadku odmowy przyjęcia w poczet członków Spółdzielni zawiadomienie, o którym mowa w ustępie 3, powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie odwołania się do Rady Nadzorczej Spółdzielni, w terminie 7 dni od daty doręczenia zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone w ciągu 14 dni od dnia jego wniesienia.
5. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osób, którym przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przyznają roszczenie o przyjęcie w poczet członków.

**Rozdział II****Prawa i obowiązki członków Spółdzielni****§ 7.**

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - a) Prawo brania udziału w Walnym Zgromadzeniu.
  - b) Czynne i bierne prawo wyborcze do organów spółdzielni.
  - c) Prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością.
  - d) Prawo ustanawiania na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, albo prawa odrębnej własności lokalu i praw z tym związanych.
  - e) Prawo żądania przeniesienia na niego odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje mu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

- f) Prawo żądania przeniesienia na niego odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, w tym także garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym pomieszczeniu garażowym, (które może stanowić odrębną nieruchomość), do którego przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo.
  - g) Członek Spółdzielni ma prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi.
  - h) Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.
  - i) Statut Spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe są udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni.
  - j) Prawo żądania kalkulacji wysokości opłat obciążających członków za używanie lokalu.
  - k) Prawo zaznajomienia się z rocznymi sprawozdaniami finansowymi oraz umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi.
  - l) Prawo zaznajomienia się z protokołem lustracji oraz wnioskami polustracyjnymi i informacją o ich realizacji.
  - m) Prawo do przeglądania protokołów organów Spółdzielni
  - n) Prawo zapoznania się z uchwałami organów Spółdzielni
2. Uprawnienia przewidziane w ust.1 nie obejmują treści protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych.
  3. Członek zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust 1. zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów, nie dłuższy niż 7 dni.
  4. Zaznajomienie, o którym mowa w ust.1 oznacza prawo członka do wglądu w dokumenty spółdzielni, z których może robić notatki i odpisy we własnym zakresie. Prawo to nie umożliwia wydawania członkowi kserokopii tych dokumentów.
  5. 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 pozyskane informacje, w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa jest doręczana na piśmie.
  6. 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 ten należy złożyć w terminie do siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
  7. Podpisanie deklaracji członkowskiej jest oświadczeniem wiedzy o zapoznaniu się z treścią Statutu Spółdzielni oraz oświadczeniem woli o przystąpieniu do Spółdzielni i o podporządkowaniu się przepisom Statutu Spółdzielni, uchwalonym na jego podstawie regulaminom, a także uchwałom spółdzielni.

1. Członek spółdzielni jest obowiązany:

- a) Wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały.
  - b) Wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na pokrycie kosztów zadania inwestycyjnego w częściach przypadających na jego lokal oraz uczestniczyć w innych zobowiązaniach spółdzielni, związanych z budową określonych w umowie o budowę lokalu.
  - c) Uczestniczyć w wydatkach, w częściach przypadających na jego lokal, związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu, utrzymaniem nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, w stanie niepogorszonym oraz w zobowiązaniach z innych tytułów związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości.
  - d) Uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
  - e) Dbać o dobro i rozwój spółdzielni, o poszanowanie mienia spółdzielni i jego ochronę.
  - f) Zawiadamiać Spółdzielnię w formie pisemnej, o zmianach danych zawartych w deklaracji członkowskiej.
  - g) Przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów spółdzielni.
  - h) Wykonywać inne obowiązki określone w statucie i w umowach zawieranych ze Spółdzielnią.
  - i) Przestrzegać Regulaminu Porządku Domowego.
2. Wysokość wpisowego wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. Nr 200, poz. 1679, z 2004 r. Nr 240, poz. 2407 oraz z 2005 r. Nr 157, poz. 1314).
  3. Udział wynosi 50% wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. Nr 200, poz. 1679, z 2004 r. Nr 240, poz. 2407 oraz z 2005 r. Nr 157, poz. 1314).
  4. Członek ubiegający się o lokal mieszkalny obowiązany jest zadeklarować, co najmniej jeden udział i wpłacić go w ciągu 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni. Członek ubiegający się o lokal użytkowy, obowiązany jest zadeklarować co najmniej pięć udziałów i wpłacić je w ciągu 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni. Członek ubiegający się o garaż, obowiązany jest zadeklarować co najmniej dwa udziały i wpłacić je w ciągu 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni.
  5. W przypadku opóźnienia wpłaty udziału, członek obowiązany jest za czas zwłoki zapłacić spółdzielni odsetki ustawowe za opóźnienie.
  6. Udziały obliczane są odrębnie dla każdego prawa i lokalu.
  7. Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały. Po ustaniu członkostwa zwrot udziału następuje w ciągu dwóch miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo.
  8. Jeżeli z zatwierdzonego sprawozdania finansowego będzie wynikało, że Spółdzielnia poniosła straty na pokrycie których nie wystarcza fundusz zasobowy, kwota podlegającego zwrotowi udziału ulega zmniejszeniu proporcjonalnie do zmniejszenia funduszu udziałowego, wskutek pokrycia strat ze środków tego funduszu.

## Rozdział III

### Prawa do lokali

#### § 8

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.

- a) Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.
- b) Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
- c) Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
- d) Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
- e) Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
- f) 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.
- g) Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
- h) Jeżeli spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

2. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, zobowiązuje strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto zawiera:

- a) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
- b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
- c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
- d) inne postanowienia określone w statucie.

2.1. Członek, o którym mowa w ust. 2, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych

środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

2.2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz gdy Spółdzielnia podejmie uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:

a) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub

b) jeżeli członek jest w zwłóce z uiszczeniem opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za 6 miesięcy.

3.1. W wypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 3 wobec jednego albo obojga małżonków.

3.2. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze o uchwale o wykluczeniu członka ze Spółdzielni.

3.3. Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 3 i 3.1, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.

3.4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem ust. od 6 – 6.6, 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 § 14 ust. 3 statutu oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

3.5. 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.

3.6. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w ust. 2 pkt a, w tym w szczególności nie wniesiony 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.

3.7. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto-księgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

3.8. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 3.5, jest opróżnienie lokalu.

3.9. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

4. 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:

- a) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami spółdzielni, o których mowa w ust. 2 pkt a, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt b,
- b) 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,
- c) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

4.1. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 4, 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.

4.2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 4, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto-księgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

4.3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 4, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

5. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu 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. Były małżonek niebędący członkiem spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

5.1. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 5, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

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

Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.

Przepis ust. 5.1 stosuje się odpowiednio.

5.3. Przepis ust. 5.2 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

6. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w ust. 5 i 5.1, roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.

6.1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie ust. 3 i 3.1 lub nie dokonania czynności, o których mowa w ust. 5.2, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.

6.2. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 6.1, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

6.3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 6-6.2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 6 albo 6.1 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

6.4. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 6.2, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.

6.5. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 6.2, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z ust. 3.5; 3.6.

6.6. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 6.2, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

7. 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.

7.1. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną Spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi lub osobom, o których mowa w ust. 6 lub 6.1, przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej Spółdzielni. Przepis ust. 5.1 stosuje się odpowiednio.

7.2. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 7.1, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

## § 8<sup>1</sup>

1 Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

1.1 Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

1.2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

1.3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie spółdzielni.

1.4. 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.

1.5 Spółdzielnia jest zobowiązana prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

1.6 Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoba niebędąca członkiem spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

1.7 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.

1.8. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1.7 stosuje się odpowiednio.

1.9 W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 11 i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje zarząd spółdzielni na wniosek rady nadzorczej.

1.10 W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 1.11 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami § 14 ust. 3 statutu.

1.11. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

1.12. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu

1.13 W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.

1.14. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1.13, spółdzielnia zbywa w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

1.15. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych ust. 1.11 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

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

1.17 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:

- a) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
- b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

1.18 Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1.17, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

1.19. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1.17, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto-księgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

1.20 Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu

umowy, o której mowa w ust. 1.17, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

1.21 Na pisemne żądanie członka spółdzielni mieszkaniowej albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w ust. 1.17

1.22. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1.21, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z przepisami ust. 1.19 i 1.20

1.23. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, 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, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.

1.24 Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

1.25 Jeżeli spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu, albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

1.26 Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.

1.27 W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

1.28 Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 1.27, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

1.29 Przepisy ust. 1 – 1.16 i 1.23 - 1.28 stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garażach wolnostojących.

## § 9

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod

rygiem nieważności, zobowiązuje strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto zawiera:

- a) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
- b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
- c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
- d) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
- e) inne postanowienia określone w statucie.

1.1. Członek, o którym 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.

1.2. Przepisy ust. 1 pkt b i c i ust. 1.1 nie dotyczą członków, którzy zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w wypadku zadań nie obejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.

1.3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

2. 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.

2.1 Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków. Przepis ust. 6 stosuje się odpowiednio.

2.2. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.

3.1. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w ust. 1 pkt a i e, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

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

4. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka 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 członka spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

4.1. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

5. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, 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.

5.1 Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 5.

6. 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 przepisu § 5 ust. 3

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

8. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i 32 ustawy o własności lokali.

8.1. Uchwała, o której mowa w ust. 8, nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.

9. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami spółdzielni.

9.1. Właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

10. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 10.1 i 10.2.

10.1. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 8, 8.1, 9 i 9.1. Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.

10.2. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 8, 8.1, 9 i 9.1

10.3. Uchwałą, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, podejmuje Rada Nadzorcza spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.

10.4. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje Zarząd spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

10.5 Przepisy ust. 1 – 10.4 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

## **Rozdział IV**

### **Postępowanie wewnątrz spółdzielcze**

#### **§ 10.**

1. Od uchwał organów Spółdzielni w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, członkowi przysługuje odwołanie:
  - a) Od uchwały Zarządu do Rady Nadzorczej,
  - b) Od uchwały Rady Nadzorczej – do Walnego Zgromadzenia,
2. Od uchwały Rady Nadzorczej, która zapadła na skutek odwołania od uchwały Zarządu, odwołanie przysługuje do Walnego Zgromadzenia.
3. Termin wniesienia odwołania wynosi 7 dni od dnia doręczenia członkowi na piśmie zawiadomienia o uchwale z uzasadnieniem, zaś termin rozpatrzenia odwołania:
  - a) Przez Radę Nadzorczą wynosi 30 dni,
  - b) Przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało złożone na 30 dni przed jego zwołaniem.
4. Zawiadomienie powinno zawierać pouczenie o :
  - a) Prawie odwołania się od uchwały,
  - b) Terminie do wniesienia odwołania i skutkach jego niezachowania.
5. Organ odwoławczy odrzuci odwołanie wniesione po terminie.
6. Organ odwoławczy może rozpatrzyć odwołanie wniesione po terminie, jeżeli opóźnienie nie przekracza trzech miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił nie zachowanie terminu nadzwyczajnymi okolicznościami.
7. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest doręczyć odwołującemu się członkowi odpis uchwały organu odwoławczego, wraz z jej uzasadnieniem w terminie dwóch tygodni od daty podjęcia uchwały przez organ odwoławczy.



**§ 11.**

1. Wniesienie odwołania z zachowaniem terminu zawitego w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym, powoduje zawieszenie biegu przedawnienia lub terminów zawitych do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż pół roku od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. Wniesienie przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym, nie ogranicza go w dochodzeniu swych praw na drodze sądowej. W razie wystąpienia przez członka na drogę sądową o to samo roszczenie, postępowanie wewnątrz-spółdzielcze ulega umorzeniu.
3. Wniesienie odwołania z zachowaniem terminu zawitego w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym, powoduje w stosunku do odwołującego się zawieszenie wykonania uchwały organu spółdzielni.

**Rozdział V****Ustanie członkostwa****§ 12.**

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- a) Wystąpienia członka ze spółdzielni,
- b) Wykluczenia ze spółdzielni,
- c) Wykreślenia z rejestru członków spółdzielni,
- d) Śmierci członka lub ustania osoby prawnej.

**§ 13.**

1. Członek Spółdzielni może wystąpić ze spółdzielni za wypowiedzeniem złożonym w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Okres wypowiedzenia wynosi trzy miesiące i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu złożenia pisemnego wypowiedzenia.
3. Za datę wypowiedzenia uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

**§ 14.**

1. Wykluczenie członka ze spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu lub z zasadami współżycia społecznego.
2. Przyczynę wykluczenia może stanowić w szczególności:
  - a) Świadome działanie na szkodę Spółdzielni,
  - b) wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z następujących przyczyn:
    - jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia, nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,

- jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za 6 miesięcy.
- c) wygaśnięcia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1<sup>1</sup> i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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,
  - d) Poważne naruszenie zasad współżycia społecznego a w szczególności narażanie innych członków spółdzielni, na nieuzasadnione wydatki i straty,
  - e) Uporczywe naruszanie postanowień statutu lub regulaminów Spółdzielni, wydanych na podstawie statutu.
3. W razie wygaśnięcia tytułu prawnego wskazanego w ust. 2 pkt. b i c osoba, która straciła to prawo oraz osoby zamieszkujące w tym lokalu są zobowiązane do opróżnienia lokalu w ciągu 3 miesięcy. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu. W razie opróżnienia lokalu, Spółdzielnia w ciągu 3 miesięcy ogłosi przetarg na ustanowienie odrębnej własności przedmiotowego lokalu zawiadamiając o nim poprzez ogłoszenie na tablicach ogłoszeniowych na klatkach schodowych oraz ogłoszenia w dodatku lokalnym Gazety Wyborczej.

## § 15.

1. Członek Spółdzielni niewykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych, może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie go z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
  - a) nie wpłacił w terminie wpisowego i udziału,
  - b) odstąpił od zawartej ze Spółdzielnią umowy o partycypację w kosztach budowy nowo realizowanej inwestycji, chyba że posiada członkostwo w Spółdzielni z innego tytułu,
  - c) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
  - d) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
  - e) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
  - f) zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
  - g) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wskutek uchwały Spółdzielni, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
  - h) w wyniku orzeczenia sądowego,
  - i) posiadający własność lokalu w nieruchomości, w której właściciele lokali podjęli uchwałę 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 o własności lokali, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa.

**§ 16.**

1. Wykluczenia bądź wykreślenia członka dokonuje Rada Nadzorcza po uprzednim wysłuchaniu jego wyjaśnień.
2. Zawiadomienie o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej powinno być doręczone członkowi pod wskazany przez niego w deklaracji członkowskiej adres bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru lub listem poleconym, co najmniej na siedem dni przed terminem posiedzenia Rady Nadzorczej. Zawiadomienie powinno zawierać informacje o prawie obecności członka na posiedzeniu oraz wskazanie stawianych członkowi zarzutów. Jeżeli członek prawidłowo zawiadomiony nie przybędzie na posiedzenie i nie zawiadomi Spółdzielni przynajmniej na trzy dni przed terminem posiedzenia o przyczynach uniemożliwiających przybycie, Rada Nadzorcza, może podjąć uchwałę w przedmiotowej sprawie także podczas nieobecności członka.
3. O wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru członków, Zarząd zawiadamia wykluczonego członka listem poleconym lub pismem za pokwitowaniem odbioru w terminie 14 dni od daty podjęcia uchwały. Zawiadomienie zawiera pouczenie o trybie i terminie odwołania.
4. W przypadku nie podjęcia korespondencji lub w przypadku odmowy pokwitowania otrzymania zawiadomienia, zawiadomienie ma moc prawną doręczenia z dniem zwrotu do spółdzielni przez pocztę dwukrotnie awizowanego listu poleconego, wysłanego na adres członka wskazany w deklaracji członkowskiej. List z adnotacją poczty o nie podjęciu przesyłki w terminie, składa się wraz z deklaracją członkowską i odpisem uchwały do akt członkowskich bez dodatkowych wezwań.

**§ 17.**

1. Członek wykluczony albo wykreślony z rejestru członków Spółdzielni ma prawo:
  - a) odwołać się od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia w ciągu 7 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu albo wykreśleniu i uczestniczyć w obradach Walnego Zgromadzenia w części jego dotyczącej, popierając swoje odwołanie,
  - b) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie 6 tygodni od dnia doręczenia mu jej wraz z uzasadnieniem
2. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się jest zawiadamiany pod wskazanym przez niego w odwołaniu adresem, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Wykluczony bądź wykreślony członek, ma prawo być obecnym na obradach podczas rozpatrywania jego odwołania i je popierać. Jeżeli prawidłowo powiadomiony o terminie obrad Walnego Zgromadzenia, wykluczony bądź wykreślony na obrady nie przybędzie – Walne Zgromadzenie może rozpatrzyć jego odwołanie bez jego udziału.
3. O uchwale Walnego Zgromadzenia, Zarząd zawiadamia wykreślonego bądź wykluczonego na piśmie, w ciągu 14 dni od dnia powzięcia uchwały. Jeżeli odwołanie zostało rozpatrzone odmownie, zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały z uzasadnieniem oraz informację o sposobie i terminie zaskarżenia uchwały do Sądu.

4. W przypadku nie podjęcia korespondencji lub w przypadku odmowy pokwitowania otrzymania zawiadomienia, staje się ono skuteczne z dniem zwrotu do Spółdzielni przez pocztę dwukrotnie awizowanego listu poleconego, wysłanego na adres członka, wskazany w deklaracji członkowskiej. List z adnotacją poczty o nie podjęciu przesyłki w terminie, składa się do akt sprawy bez dodatkowych wezwań.
5. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
  - a) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu, wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia,
  - b) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady,
  - c) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
  - d) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylene uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

### **§ 18.**

Członka Spółdzielni, który zmarł, skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpił zgon.

Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni, skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania jej osobowości prawnej.

## **DZIAŁ III**

### **Oplaty za używanie lokali**

#### **§ 19.**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani do wnoszenia opłat:
  - a) Na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
  - b) Na poczet wykonania zobowiązań Spółdzielni związanych z eksploatacją i utrzymaniem w stanie nie pogorszonym nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani do wnoszenia opłat:
  - a) Na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
  - b) Na poczet wykonania zobowiązań Spółdzielni, związanych z eksploatacją i utrzymaniem w stanie nie pogorszonym części wspólnych nieruchomości oraz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

Od członka będącego właścicielem lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów Zarządu nieruchomością wspólną, Spółdzielnia może żądać wpłat na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
3. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali, przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych albo budowlanych.

4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją oraz utrzymaniem nieruchomości wspólnych.
5. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art.5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. W przypadku zwłoki w regulowaniu należności spółdzielni, z tytułów wymienionych w ust.1 – 5 niniejszego paragrafu, członek spółdzielni lub właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni obowiązany jest za czas zwłoki, zapłacić spółdzielni odsetki ustawowe za opóźnienie.
7. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-5 i odsetki, o których mowa w ust.6 niniejszego paragrafu solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni, odpowiadają:
  - a) Stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
  - b) Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
8. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 7 pkt. a, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu i odsetek od tych opłat.
9. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalone według zasad określonych w umowach najmu. Najemca jest także zobowiązany do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody, dostawy wody, odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.
- 10.** Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego, obowiązane są do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie, o którym mowa w ustawie o ochronie praw lokatorów.

## § 20.

1. Opłaty wnosi się, co miesiąc z góry do 14 dnia miesiąca kalendarzowego. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację opłat.
2. Od zaległości w uiszczaniu opłat eksploatacyjnych na rzecz spółdzielni, naliczane są odsetki ustawowe za opóźnienie.
3. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić zwykłej formie pisemnej, na 3 miesiące przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

4. Uchwalenie przyjętych jednostek, wysokości stawek, wielkości wkładów należy do kompetencji Rady Nadzorczej.

5. Jednostkami rozliczeniowymi wpływającymi na wysokość opłat mogą być „osoby”, „lokale”, „m<sup>2</sup>”, „sztuki” i inne.

6. Rozliczanie kosztów mediów:

- a) Okres rozliczeniowy zużywanych mediów tj. zużycia wody, odprowadzania ścieków i dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej w mieszkaniach wynosi 12 miesięcy i trwa od 01 stycznia do 31 grudnia danego roku kalendarzowego.
- b) Rozliczenie kosztów zużycia wody i ścieków dokonywane jest po zakończeniu okresu rozliczeniowego i minimum raz w trakcie okresu rozliczeniowego
- c) Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dokonywane jest po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

7. Opłaty za dostarczanie mediów:

- a) Użytkownicy lokali wnoszą miesięczne zaliczki z tytułu zużycia wody i odprowadzanych ścieków. Wysokość zaliczek zależy od ustalonej w uchwale Rady Miasta taryfy za wodę i odprowadzanie ścieków oraz w oparciu o przewidywaną prognozę zużycia.
- b) Wysokość miesięcznych zaliczek z tytułu centralnego ogrzewania i podgrzania wody ustalana jest w oparciu o zatwierdzone taryfy ciepła przez Urząd Regulacji Energetyki.
- c) Wysokość miesięcznych zaliczek ustalonych w ust. a i b w uzasadnionych przypadkach może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego.
- d) W przypadku wystąpienia nadwyżki wpłaconych zaliczek nad kosztami, różnicę należną z tego tytułu zachowuje się wpłacającemu, jako bonifikatę na poczet bieżących płatności eksploatacyjnych.
- e) W przypadku wystąpienia nadwyżki kosztów nad wpłaconymi zaliczkami, różnicę należną z tego tytułu Spółdzielni, użytkownik lokalu zobowiązany jest wpłacać w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.

## § 21.

1. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym.

2. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany spoczywa na Spółdzielni.

## **DZIAŁ IV**

### **Organy spółdzielni**

#### **Rozdział I**

##### **Postanowienia ogólne**

###### **§ 22.**

Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie
- 2) Rada Nadzorcza,
- 3) Zarząd,

###### **§ 23.**

1. Wybory do Rady Nadzorczej i Zarządu jak również odwołanie tych osób dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.

2. Kandydaci do Rady Nadzorczej przed umieszczeniem ich nazwisk na kartach wyborczych wyrażają zgodę na kandydowanie i składają pisemne oświadczenia, że:

- a) Nie naruszają zakazu konkurencji, o którym mowa w § 50. statutu.
- b) Wywiązują się ze swoich obowiązków wobec spółdzielni określonych w przepisach prawa i statutu.

3. Przy obliczaniu wymaganej dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni większości głosów, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale (kandydatowi), natomiast głosy wstrzymujące, odnotowuje się.

4. Posiedzenia organów spółdzielni są protokołowane. Protokoły powinny być przechowywane przez okres wymagany przepisami, jednak nie krótszy niż 10 lat.

#### **Rozdział II**

##### **Walne Zgromadzenie**

###### **§ 24.**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście.

3. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych i członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych, biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych.

4. Członkowie będący osobami prawnymi biorą udział w Walnym Zgromadzeniu - przez ustanowionych w tym celu swych pełnomocników.

5. Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka Spółdzielni.

6. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
7. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz mogą uczestniczyć zaproszeni przez Radę Nadzorczą lub Zarząd Spółdzielni goście.
8. Członkowie Zarządu, jeżeli nie są członkami Spółdzielni, uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu z głosem doradczym.
9. 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.

## § 25.

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
  - a) Uchwalanie kierunków rozwoju Spółdzielni,
  - b) Rozpatrywanie sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych Rady Nadzorczej i Zarządu i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
  - c) Rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
  - d) Podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
  - e) Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
  - f) Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych, występowania z nich, w tym także nabycia zbycia udziałów (akcji) tych organizacji,
  - g) Oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w danym roku bilansowym,
  - h) Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
  - i) Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
  - j) Uchwalanie zmian statutu,
  - k) Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku rewizyjnego lub wystąpienia z niego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
  - l) Wybór delegatów na zjazd związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona,
  - m) Wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
  - n) Uchwalanie regulaminów: obrad Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej
2. Postanowienia ust. 1 pkt e nie stosuje się do ustanawiania i przenoszenia prawa odrębnej własności lokali, domów jednorodzinnych oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, dokonywanych dla realizacji zadań Spółdzielni, określonych w § 3 statutu.

## § 26.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.



2. Walne Zgromadzenie może być również zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na pisemnie przedstawione żądanie:
  - a) Rady Nadzorczej,
  - b) przynajmniej 1/10 członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia składa się na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadku zgłoszenia żądania, o którym mowa w ust. 3 i 4, Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 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.

### § 27.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, Zarząd zawiadamia na piśmie co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą.
2. Członków Spółdzielni Zarząd zawiadamia o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia
3. Zawiadomienie zawiera 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.
4. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia 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.
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. 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 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
7. Zarząd przygotowuje pod względem formalnym i przedkłada pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projekty uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

### § 28.

1. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 27. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium. Odwołanie członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia.

2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

### § 29.

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na ilość obecnych członków ( z zastrzeżeniem ust. 3).
2. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów ( z zastrzeżeniem ust.3)
3. Kwalifikowana większość głosów przy obecności, co najmniej 20% członków Spółdzielni wymagana jest do podjęcia uchwał w sprawach dotyczących:
  - a) Połączenia spółdzielni z inną spółdzielnią, odwołania członka Rady Nadzorczej i członka Zarządu  $\frac{2}{3}$  głosów ważnie oddanych.
  - b) Likwidacji i upadłości spółdzielni oraz przywrócenia działalności spółdzielni w przypadku postawienia jej w stan likwidacji bądź upadłości  $\frac{3}{4}$  głosów ważnie oddanych.
4. Z zastrzeżeniem § 23 ust. 1 głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie. Jednakże na żądanie  $\frac{1}{5}$  członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne.

### § 30.

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. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka, przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W przypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wnosi się w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu 6 tygodni od powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 6, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.

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

### **§ 31.**

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez niego członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie, co najmniej:
  - a) Przewodniczący Walnego Zgromadzenia członków,
  - b) Zastępca przewodniczącego
  - c) Sekretarz.Członkowie Zarządu (niezależnie od ich statusu członkowskiego w spółdzielni) nie mogą wchodzić w skład prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał, określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

### **§ 32.**

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący Walnego Zgromadzenia i sekretarz.
2. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni oraz upoważnieni przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.

## **Rozdział III**

### **Rada Nadzorcza**

#### **§ 33.**

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

#### **§ 34.**

1. Rada Nadzorcza składa się od 4-7 członków.
2. Skład Rady Nadzorczej, Walne Zgromadzenie wybiera spośród zgłoszonych kandydatów tak, aby mieszkańcy każdego budynku mieli, co najmniej jednego reprezentanta.
3. W przypadku braku możliwości wybrania reprezentanta każdego budynku, Walne Zgromadzenie wybiera brakujących członków Rady Nadzorczej, spośród zgłoszonych kandydatów z zastrzeżeniem by żaden budynek nie posiadał w Radzie Nadzorczej łącznie więcej niż czterech reprezentantów.

4. Kadencja Rady Nadzorczej jest okresem zamkniętym i trwa trzy lata. Kadencja Rady Nadzorczej ulega skróceniu w przypadku braku możliwości uzupełnienia składu tego organu zgodnie z § 35 statutu.

5. Kadencja Rady Nadzorczej kończy się wraz z wybraniem nowej Rady na Walnym Zgromadzeniu w roku zakończenia kadencji.

6. Mandat członka Rady Nadzorczej (również tego, który wszedł do Rady w trakcie trwania jej kadencji), wygasa w momencie zakończenia kadencji danej Rady.

7. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące z członkami Zarządu w związku małżeńskim albo będące w stosunku pokrewieństwa w linii prostej.

8. Za udział w posiedzeniach członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń w wysokości:

- 15% - przewodniczący Rady Nadzorczej
  - 10% - pozostali członkowie Rady Nadzorczej
- minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

9. 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 tej samej spółdzielni.

10. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

### § 35.

1. Przed upływem kadencji mandat członka Rady Nadzorczej wygasa wskutek:
  - a) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie
  - b) zrzeczenia się mandatu,
  - c) ustania członkostwa w Spółdzielni.
  - d) nieusprawiedliwionej nieobecności na trzech kolejnych posiedzeniach Rady (bez usprawiedliwienia lub zgody Prezydium Rady).
  - e) zalegania z opłatą czynszową co najmniej 3 miesiące
2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, uchwałą Rady Nadzorczej powoływana jest do końca kadencji Rady Nadzorczej osoba, która w wyborach do Rady uzyskała kolejno największą liczbę głosów.
3. W przypadku braku osób (wyczerpania listy, braku zgody kandydata) zwołuje się Walne Zgromadzenie Spółdzielni.

### § 36.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - a) Uchwalanie planów Spółdzielni,
  - b) Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    - badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,

- dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym 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
- c) Wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badania sprawozdań finansowych,
- d) Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- e) Uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajową Radę Spółdzielczą i nadzór nad wykonywaniem wniosków polustracyjnych,
- f) Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia lub obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- g) Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania Spółdzielni do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- h) Zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- i) Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych, dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarcza prezydium Rady Nadzorczej lub dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- j) Uchwalanie zasad rozliczania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali oraz nieruchomości wspólnych, nieruchomości spółdzielni, a także związanych z innymi zobowiązaniami Spółdzielni i zasad ustalania opłat przypadających na lokale z tego tytułu,
- k) Opiniowanie wniosków Zarządu w przedmiocie zaciągania kredytów lub emisji obligacji,
- l) Zatwierdzanie regulaminu Zarządu,
- m) Rozpatrywanie wniosków członków dotyczących działalności Spółdzielni
- n) Rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu, w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym,
- o) Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- p) Uchwalanie regulaminów niezastrzeżonych do właściwości Walnego Zgromadzenia Członków, a w szczególności regulaminu porządku domowego obowiązującego w spółdzielni, regulaminu rozliczeń finansowych w Spółdzielni, regulaminu zasobami Spółdzielni etc.
- q) Zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,
- r) Podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków spółdzielni
- s) Reprezentowanie spółdzielni przed sądem w sprawach z powództwa Zarządu o unieważnienie uchwały Walnego Zgromadzenia.
- t) Wybór, odwoływanie bądź zawieszanie członków Zarządu.
- u) Uchwalanie wynagrodzenia dla członków Zarządu.
- v) Podejmowanie uchwał w sprawie funduszy celowych,
- w) Uchwalanie wysokości wkładów, stawek i opłat w działalności Spółdzielni.
2. 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.

3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

### § 37.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona przewodniczącego Rady, zastępcę przewodniczącego Rady i sekretarza, którzy stanowią prezydium Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej oraz komisji powołanych przez Radę Nadzorczą.

### § 38.

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący lub w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na dwa miesiące.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być również zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu, w terminie 3 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej w celu jej ukonstytuowania zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia, w terminie 7 dni od daty odbycia tego zgromadzenia.

### § 39.

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona w zależności od potrzeb komisje stałe lub czasowe.
2. Szczegółowy zakres i tryb działania komisji, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Rada Nadzorcza jest organem kolegialnym, a prawa wszystkich członków Rady Nadzorczej są równe.

### § 40.

1. Rada Nadzorcza jest zdolna do podejmowania uchwał przy obecności więcej niż połowy członków Rady Nadzorczej, w tym przewodniczącego lub zastępcy przewodniczącego.
2. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów, w głosowaniu jawnym z wyłączeniem spraw określonych w § 44 ust. 4 statutu.
3. Członkowie Rady nie mają samoistnych uprawnień do samodzielnego wypełniania zadań Rady Nadzorczej.
4. Działania indywidualnych członków Rady Nadzorczej w stosunku do innych organów Spółdzielni lub jej służb etatowych, wymagają upoważnienia wynikającego z uchwały podjętej na posiedzeniu Rady Nadzorczej, zwołanym w trybie ust.1.

**§ 41.**

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.

**§ 42.**

1. W razie stwierdzenia, przez Radę Nadzorczą, że Zarząd lub jego poszczególni członkowie w swej działalności nie przestrzegają przepisów prawa, statutu spółdzielni i opartych na nim regulaminów lub, jeżeli działalność ta jest sprzeczna z interesem Spółdzielni, Rada Nadzorcza może upomnieć, zawiesić lub odwołać Zarząd bądź jej członków, doręczając swoją decyzję wraz z uzasadnieniem na piśmie w dniu jej uchwalenia pod rygorem nieważności. Decyzja taka wymaga uzasadnienia faktycznego i prawnego.
2. W okresie zawieszenia członka organu Spółdzielni, zachowuje on prawo do dotychczasowego wynagrodzenia oraz inne uprawnienia wynikające i związane ze świadczeniami pracowniczymi, jednakże nie może wykonywać obowiązków statutowych i przyznanych mu kompetencji, pod rygorem natychmiastowego odwołania z pełnionej funkcji.
3. Uchylenie uchwały o upomnieniu, zawieszeniu lub odwołaniu powinno nastąpić nie później niż w terminie 30 dni od podjęcia uchwały o zawieszeniu. W tym czasie osoba zawieszona ma prawo do złożenia wyjaśnień na posiedzeniu Rady.

**§ 43.**

1. Obsługę techniczną posiedzeń Rady Nadzorczej zapewnia Zarząd.
2. Tryb obradowania i podejmowania uchwał przez Radę, określa regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

**Rozdział IV****Zarząd****§ 44.**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz. Zarząd składa się z 1 do 3 osób.
2. Członkiem Zarządu może być osoba, która:
  - a) Nie była prawomocnie skazana za przestępstwa umyślne przeciwko mieniu, dokumentom lub przestępstwom karnoskarbowym,
  - b) Wobec której nie orzeczono na podstawie odrębnych przepisów zakazu prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz sprawowania funkcji organów w spółkach prawa handlowego, spółdzielniach, stowarzyszeniach i fundacjach, etc.
  - c) Nie została wpisana do Rejestru Dłużników Niewypłacalnych Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Centralną Informację Ministerstwa Sprawiedliwości.
  - d) Wobec której nie orzeczono kary w trybie ustawy o finansach publicznych i naruszenia dyscypliny budżetowej.

3. Weryfikacji informacji zawartych w poszczególnych rejestrach państwowych o poszczególnych członkach Zarządu spółdzielni, dokonuje prezydium Rady Nadzorczej spółdzielni, nie rzadziej niż raz do roku w terminie do dnia 15 września.
4. Członków Zarządu wybiera, odwołuje bądź zawiesza Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym. Członkiem Zarządu może być osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wyłoniona w drodze konkursu, którego zasady i kryteria określa Rada Nadzorcza. Uchwała o powołaniu, odwołaniu bądź zawieszeniu członka Zarządu, wymaga większości 2/3 oddanych głosów przez członków Rady Nadzorczej liczonych od składu Rady Nadzorczej określonego § 34 ust. 1.  
Wyboru dokonuje się po ustaleniu w odpowiednich rejestrach państwowych lub na podstawie zaświadczeń z tych rejestrów nie starszych niż dwa tygodnie, spełniania przez kandydata wymogów określonych w ust 3.  
Odwołanie lub zawieszenie członków Zarządu może nastąpić wyłącznie z ważnych powodów, o ile ich działalność jest sprzeczna z przepisami prawa lub statutu. Uchwała wymaga pisemnego uzasadnienia. Od uchwały Rady Nadzorczej o odwołaniu lub zawieszeniu członka Zarządu, członek Zarządu może odwołać się do Sądu.  
W przypadku złożenia takiego odwołania Rada Nadzorcza na okres odwołania lub zawieszenia członków Zarządu podejmuje uchwały niezbędne do prawidłowego prowadzenia działalności Spółdzielni.
5. W wypadku przewidzianym w § 28 ust. 1, członków Zarządu może odwołać także Walne Zgromadzenie.
6. Członkowi Zarządu Rada Nadzorcza wyznacza dietę za pełnienie funkcji w Zarządzie lub zawiera z nim umowę o pracę
7. Zarząd jednoosobowy nie może dokonywać czynności w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa. Czynności takie są dokonywane przez Radę Nadzorczą.

#### § 45.

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - a) Przyjmowanie członków i prowadzenie ich rejestrów zgodnie z wymogami prawa spółdzielczego oraz występowanie z wnioskiem do Rady Nadzorczej o pozbawienie członkostwa.
  - b) Przygotowanie planów działalności Spółdzielni.
  - c) Przygotowanie rocznego planu dochodów i wydatków Spółdzielni.
  - d) Zawieranie i rozwiązywanie umów.
  - e) Zaciąganie zobowiązań oraz podejmowanie innych czynności prawnych niezbędnych do realizacji zadań Spółdzielni w granicach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, o których mowa w § 25 ust. 1 pkt 7 niniejszego statutu.
  - f) Wynajmowanie garaży, komórek, lokali użytkowych i dzierżawy terenu najemcom.
  - g) Zwoływanie Walnego Zgromadzenia.
  - h) Nabywanie, zbywanie i likwidacja środków trwałych.
  - i) Podejmowanie wszelkich decyzji związanych z inwestycjami, modernizacją i remontami budynków mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży oraz obiektów i urządzeń pomocniczych w istniejących obiektach należących do Spółdzielni.
  - j) Zabezpieczenie majątku Spółdzielni.
  - k) Żądania udostępnienia lokalu w przypadkach i w sposób określony w art 6<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
  - l) Zatrudnianie pracowników niezbędnych do prowadzenia spraw Spółdzielni.



m) Ustalanie wynagrodzeń pracowników Spółdzielni.

2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
3. Zarząd zobowiązany jest wyłożyć w lokalu Spółdzielni, co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym.

#### § 46.

1. Prezes Zarządu kieruje pracami Zarządu i zwołuje posiedzenia Zarządu
2. Prezes Zarządu jest organem zarządzającym zakładem pracy w rozumieniu Kodeksu Pracy.
3. Zarząd Spółdzielni pracuje kolegalnie. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności między członkami Zarządu.
4. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegalnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Zarządu określa jego regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
5. Posiedzenia Zarządu odbywają się w miarę potrzeby, nie rzadziej jednak niż raz na dwa tygodnie.
6. Zarząd podejmuje uchwały większością głosów w obecności ponad połowy liczby Członków Zarządu. W razie równej ilości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu
7. W posiedzeniach Zarządu może brać udział z głosem doradczym przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez tę Radę jej członek.
8. Posiedzenia Zarządu są protokołowane. Protokół podpisują wszyscy członkowie Zarządu obecni na posiedzeniu.

#### § 47.

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. Powyższe dotyczy również zarządu jednoosobowego.
2. Z zakresu czynności, o których mowa w ust. 1, wyłączone są następujące sprawy, które wymagają uchwały Zarządu:
  - a) Ustanawianie praw do lokali.
  - b) Sprawy inwestycji mieszkaniowych i towarzyszących.
  - c) Zaciąganie kredytów, emisja obligacji.
  - d) Nabywanie, zbywanie i likwidacja środków trwałych.
  - e) Przyjęcie wniosków i sprawozdań, które mają być przedstawione Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
  - f) Ustalanie wynagrodzeń pracowników Spółdzielni i wprowadzanie regulaminów pracy.

34  
**§ 48.**

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik w granicach uchwały Walnego Zgromadzenia członków, o której mowa w § 25 ust. 1 pkt g.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

**Rozdział V**

**Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu**

**§ 49.**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu. Jednakże w razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków (przy czym nie więcej niż trzech) do czasowego pełnienia funkcji w Zarządzie. Czas oddelegowania nie może przekraczać trzech miesięcy.
2. 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 albo pełnomocnikami Zarządu w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej do trzeciego stopnia linii bocznej.
3. Członkowie organów Spółdzielni, a w szczególności Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu, w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

**§ 50.**

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności pracować lub 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.
2. Działalnością konkurencyjną wobec spółdzielni jest w szczególności:
  - a) Udział we władzach statutowych innej spółdzielni mieszkaniowej lub towarzystwa budownictwa mieszkaniowego, bez uzyskania wcześniejszej zgody Rady Nadzorczej
  - b) Prowadzenie na własny rachunek działalności lub wspólnie w spółce cywilnej albo w spółce osobowej prawa handlowego oraz w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością, zajmującej się obrotem nieruchomościami mieszkaniowymi, pośrednictwem w obrocie nieruchomościami, zarządzaniem nieruchomościami mieszkaniowymi, budownictwem mieszkaniowym, działalnością developerską,
  - c) Piastowanie funkcji organu statutowego spółki akcyjnej albo spółki z ograniczoną odpowiedzialnością albo spółdzielni lub zatrudnienie na podstawie dowolnego

stosunku (pracy/ mianowania/ zlecenia/ dzieła/ kontraktu menedżerskiego) na stanowisku kierowniczym w/w, przykładowych typach podmiotów zajmujących się obrotem nieruchomościami mieszkaniowymi, pośrednictwem w obrocie nieruchomościami, zarządzaniem nieruchomościami mieszkaniowymi, budownictwem mieszkaniowym, działalnością developerską.

3. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 1 niniejszego paragrafu Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. W takim wypadku Zarząd w terminie 3 miesięcy od dnia podjęcia uchwały zwołuje Walne Zgromadzenie, które rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszzonego członka Rady.
4. W przypadku naruszenia przez członka Zarządu zakazu konkurencji określonego w ust. 1 niniejszego paragrafu, Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. W takim wypadku Rada w terminie 1 miesiąca obowiązana jest podjąć uchwałę bądź o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszzonego członka Zarządu z pełnionej funkcji.
5. Uchwała Rady Nadzorczej o odwołaniu członka Zarządu na skutek naruszenia zakazu konkurencji, jest natychmiast wykonalna i nie podlega zaskarżeniu przez odwołanego członka Zarządu (będącego członkiem spółdzielni), w trybie postępowania wewnątrz-spółdzielczego.

#### **§ 51.**

1. Członek Rady Nadzorczej i Zarządu winny czynu lub zaniechania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę, odpowiada za nią osobiście.
2. Do odpowiedzialności członków Rady Nadzorczej i Zarządu mają zastosowanie przepisy odpowiednich ustaw.

### **DZIAŁ V**

#### **Zasady finansowe Spółdzielni**

#### **§ 52.**

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 Spółdzielców, a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
3. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
4. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej, Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
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.

### § 53.

1. Zasadniczymi funduszami własnymi Spółdzielni są:
  - a) Fundusz udziałowy, powstający z wpłat udziałów członkowskich i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
  - b) Fundusz zasobowy, powstający z wpłat wpisowego, wnoszonego przez członków spółdzielni wartości majątkowych otrzymywanych nieodpłatnie nieprzedawnionych roszczeń majątkowych i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach.
2. Ponadto Spółdzielnia tworzy:
  - a) fundusz wkładów mieszkaniowych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych,
  - b) fundusz wkładów budowlanych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów budowlanych,
  - c) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, powstający z wpłat wnoszonych przez członków Spółdzielni i niebędących członkami właścicieli lokali oraz z innych źródeł określonych w przepisach ustawowych. 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.
3. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-2 i 4 artykułu 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
4. 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.

### § 54.

1. Nadwyżka bilansowa zostaje przeznaczona na zwiększenie funduszu zasobowego.
2. 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 z pozostałych funduszy.

### § 55.

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość, na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.

3. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym, 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.

## **DZIAŁ VI**

### **Łączenie, podział i likwidacja spółdzielni**

#### **§ 56.**

Spółdzielnia może połączyć się z inną spółdzielnią mieszkaniową na podstawie uchwał Walnych Zgromadzeń łączących się spółdzielni, powziętych większością 2/3 oddanych głosów, przy zachowaniu warunków określonych w ustawie Prawo Spółdzielcze oraz ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### **§ 57.**

Podział, likwidacja lub upadłość Spółdzielni odbywa się w trybie i na zasadach określonych w ustawie Prawo Spółdzielcze oraz w ustawie prawo upadłościowe i naprawcze.

## **Dział VII**

### **Przepisy końcowe i przejściowe**

#### **§ 58.**

1. Zmiana statutu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów,
2. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest dokonać zgłoszenia zmian statutu w terminie 30 dni od dnia uchwały, do Krajowego Rejestru Sądowego.
3. Zmiana statutu nie wywołuje skutków prawnych przed jej wpisaniem w Krajowym Rejestrze Sądowym.

# **STATUT**

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "INCO"**

**we Wrocławiu**